

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/02/2026

Direction départementale des Finances Publiques

de Maine et Loire

Pôle Gestion fiscale et publique

Département Gestion publique et Domaine

Pôle d'évaluation domaniale

1 Rue Talot / BP 84112 / 49041 Angers Cedex 01

Courriel : ddip49.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: 26138866

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



Nature du bien : Ancienne bibliothèque de Saint-Germain-sur-Moine

Adresse du bien : 3 Rue des Bottiers – Saint-Germain-sur-Moine – 49450 Sèvremoine

Valeur : 200 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marie MAHÉ, Chargée des Affaires foncières à la mairie de Sèvremoine - 02.41.64.76.33 / urbanisme@sevremoine.fr

2 - DATES

de consultation :	13/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble (précédente évaluation du 17/10/2025) :	17/09/2025
du dossier complet :	13/02/2026

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

Cession par la Commune nouvelle de Sèvremoine à M. Mysengsay THANOUSACK et Mme Anaïs FROUIN de l'ancienne bibliothèque de Saint-Germain-sur-Moine moyennant le prix net vendeur de 180 000,00 €.

La collectivité a reçu une offre d'achat de ces personnes en date des 22 & 23/01/2026 via Sèvremoine Immobilier S.A.S. (Siren 832288955), laquelle elle a été acceptée le 05/02/2026.

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

Aux termes de la demande d'évaluation, il est indiqué que les acquéreurs pressentis envisagent un changement de destination pour faire du bien leur résidence principale.

Toutefois, l'offre d'achat mentionne indique également que les acquéreurs entendent créer deux logements

L'acquisition est soumise à plusieurs conditions suspensives

Financement par la vente d'un autre bien

L'OFFRANT déclare qu'il entend financer la présente acquisition par la vente d'un bien immobilier lui appartenant, sis SEVREMOINE(49450) La Renaudière, 3 Rue de la Gastine .

L'OFFRANT déclare :

- que ledit bien a été mis en vente au prix de 340000€ net vendeur € payable comptant ;
- qu' **aucun avant-contrat n'a été signé à ce jour** ;
- qu'il aura la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur à ce prix ;
- que le financement de son acquisition est conditionné par la perception du disponible de ce prix.

En cas d'acceptation de son offre par le VENDEUR, l'avant-contrat de vente sera donc soumis à la condition suspensive de la vente de ce bien par la signature d'un acte authentique de vente, cette condition suspensive devant être accomplie au plus tard le 22 juillet 2026 .

Autres conditions de l'acquisition

Les biens devront, au jour du transfert de propriété, être libres de tout titre locatif et de toute occupation.

Outre les conditions ordinaires et de droit, la vente sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

- le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR,
- l'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente.

Condition suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire pour changement d'affectation.

L'Acquéreur entend créer deux logements.

N.B. : le bien expertisé a fait l'objet d'une précédente évaluation le 17/10/2025 (dossier DS 26138866 / dossier OSE 2025-49301-63813).

A cette occasion, sa valeur vénale a été estimée à 200 000,00 € HT avec une marge d'appréciation de 10 %.

Par suite du désistement de l'acquéreur pressenti, le contexte de l'opération ayant changé (nouveaux acquéreurs, projet de réhabilitation différent), la Commune a déposé une nouvelle demande d'évaluation nécessitant la rédaction du présent avis-rapport.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

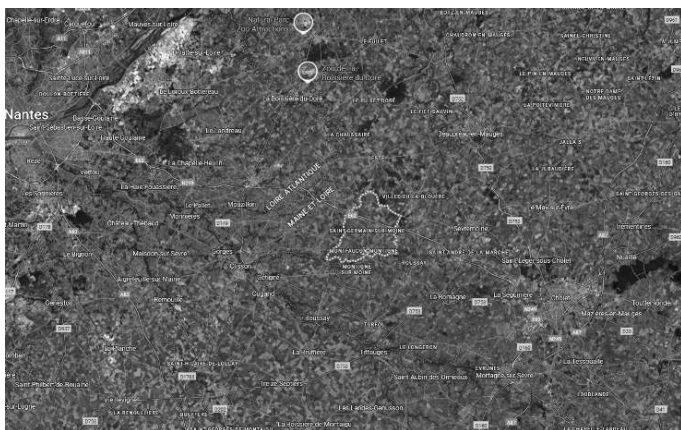
4.1. Situation générale

L'ensemble immobilier soumis à expertise est situé sur la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine 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.

Au cœur de la région naturelle et historique des Mauges, Saint-Germain-sur-Moine est traversée par la route nationale 249 reliant Nantes à Cholet puis Bressuire, distante et desservie par la route départementale 762.

Le centre-bourg se trouve, via la route départementale 147, à 2 kilomètres de l'échangeur du petit lapin connectant la RD 147 à la RN 249 (route E62).



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

Le bien expertisé est située en plein cœur de bourg de Saint-Germain-sur-Moine, le long de la route départementale 67 qui prend le nom de Rue des Bottiers en agglomération.

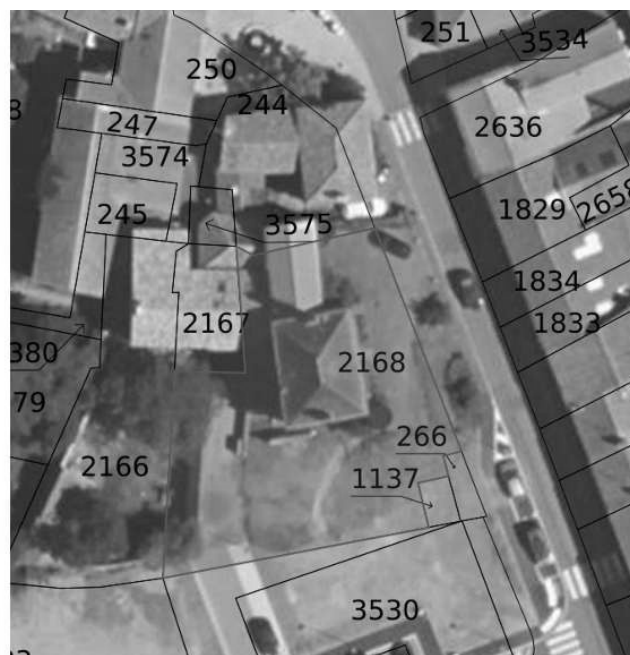
Situé à deux pas de la Place de l'Église, il est distant de 80 m à l'est de la mairie déléguée, 130 au nord de la médiathèque-ludothèque Taïga, proche de toutes commodités et services.

Le bien est raccordé aux réseaux électriques, d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement collectif.

4.3. Références cadastrales

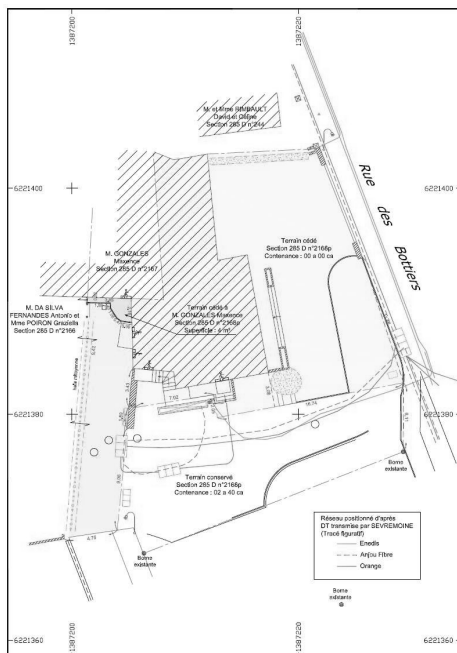
L'immeuble sous expertise fait partie de la parcelle figurant au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Commune nouvelle de Sèvremoine Commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine	285 D 2168	3 Rue des Bottiers	710 m ²	Sol (ancienne bibliothèque)



L'immeuble sous expertise sera prochainement cadastré sous les références : 049-200054385-20260924-DCM_26_187-DE

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Commune nouvelle de Sèvremoine Commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine	285 D 3610	3 Rue des Bottiers	426 m ²	Sol (ancienne bibliothèque)



4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier expertisé se compose :

- d'une ancienne maison bourgeoise de type R+1 sous combles, sur sous-sol semi-enterré et partiel (2 caves), datant a priori de la première partie de la IIIème République (V. 1880-1900), et présentant une surface au sol d'environ 92 m² ;
- d'une maison de type R+1, potentiellement construite avant la maison bourgeoise qui ne présente pas d'ouvertures sur leur mur mitoyen, mais datant plus vraisemblablement de la même époque, et présentant une surface au sol d'environ 49 m².
- d'une annexe de type R+1, construite à l'ouest du bâtiment principal, sans doute dans la première moitié du XXème siècle, et présentant une surface au sol d'environ 22,5 m².

Lors de la visite du bien, il a été indiqué que le bâtiment principal avait été la maison d'un médecin.

Il est envisageable que les deux constructions donnant sur la Rue des Bottiers aient été érigées concomitamment, l'une ayant une fonction résidentielle, l'autre regroupant les espaces dévolus au personnel de maison.



Ces bâtiments sont venus s'adosser à des constructions anciennes plus récente complétant l'ensemble au sud-est.

Le terrain d'assiette présente une déclivité certaine vers le sud-est de sorte que les caves de la maison bourgeoise sont semi-enterrées et que celle de l'annexe constitue quasiment un rez-de-chaussée.

1) Élévation

Le bâtiment principal et la maison adjacente sont édifiés en moellons de pierre recouverts d'un enduit ciment beige sale (projeté pour celle de la maison de maître, lissé pour l'autre), présentant des modénatures en granite rose de Saint-Macaire-en-Mauges (chaînages d'angle, entourages harpés des portes et fenêtres, corniches).

Leurs façades orientales, ainsi que la façade méridionale de la maison bourgeoise sont érigées suivant un principe de symétrie axiale.

Leurs façades occidentales sont aveugles, et seul l'étage méridional de la maison de maître comporte des ouvertures (deux petites fenêtres sans cachet).

Une toiture à quatre pans, en ardoise, couvre la maison principale, se trouvant agrémentée de deux épis de faîtage et de deux grandes cheminées en milieu de façades secondaire.

Une cheminée plus récente a été érigée plus récemment sur l'arrière.

La toiture est dans un état d'usage, comprenant trois vieux velux (côtés est, nord et ouest) et des chéneaux et descentes de pluviales en zinc (descentes peintes côté nord) .

La maison annexe est couverte par un toit à deux pans, en tuiles romaines mécaniques, en très bon état, visiblement refaite récemment.

Le chéneau et la colonne de descente des pluviales sont en zinc.

L'ensemble des huisseries est en aluminium, couleur noire, avec double vitrage, typique des années 1990-2000, les bâtiments ayant été rénovés en 2002 si l'on en croit la documentation cadastrale ; il n'y a pas de volets ou autres occultants.

L'annexe positionnée au sud-est constitue une adjonction de moindre qualité, de la première partie du XXème, avec murs en moellons crépis en ciment, ouvertures de différents gabarits.

À l'étage, la porte est en bois, avec simple vitrage, et les deux fenêtres en PVC, avec double vitrage.

Le toit, en appentis est recouvert de tuiles plates et équipé d'une gouttière et d'une descente de pluviales en zinc.



2) Distribution

Sous-sol semi-enterré

La cave sous l'annexe est accessible par deux portes pleines (non visitée à défaut de clef).

Les deux caves, sous partie de la maison, communiquent entre elles mais non avec celle de l'annexe.

Sur sol en terre battue, elles présentent des plafonds constitués de voûtains sans doute en briques cimentées tenues par une armature métallique.

Leurs murs sont en moellons, partiellement cimentés, et le mur de refend est sommé d'une poutre métallique sa priori en acier.

L'accès, unique, est percé dans le mur est.

Un éclairage électrique complète celui provenant de deux soupiraux.



Rez-de-chaussée

L'entrée principale de la maison de maître débouche sur un hall carrelé en ciment, lambrissé à mi-hauteur en bois, orné d'un plafond délimité par une corniche et décoré d'une rosace, le tout peint couleur bois.

Au fond, un escalier en bois avec conduit à l'étage, avec un réduit caché sous cette volée.

Le hall dessert également au fond un dégagement sur tomettes qui communique sur sa droite avec un réduit doté d'un lavabo puis un wc, en enfilade.

Le hall dessert à droite une ancienne salle à manger, sur carrelage ciment, présentant une cheminée en marbre tricolore et une rosace ornée de fruits et branchages au plafond.

La porte de communication a été enlevée et la pièce communique sur l'arrière avec une petite alcôve desservant à droite un placard, et en face une pièce logée dans l'annexe.

Cette dernière est carrelée au sol, en dalles 10x10 ocres, grises et marron, et partie de ses murs s'avère revêtue de faïence de type métro parisien

Un placard mural est logé dans l'ancienne embrasure d'une porte qui communiquait autrefois avec le réduit à tomettes situé dans le prolongement du hall.

Ce dernier dessert sur la droite un salon, sur moquette, au plafond décoré d'une rosace en plâtre, blanche et dorée, qu'ornent des fruits et des rinceaux.

La porte de communication avec le hall, à double battant, a été également ôtée.

En contrebas de cette pièce, à l'ouest, en descendant trois degrés, se trouve une grande pièce sur grands carreaux blancs des années 2000, avec lambris bois couleur claire, à mi-hauteur, niche murale, et plafond suspendu agrémenté de dalles néons.

Le palier oriental de cette pièce dessert un WC, à gauche, et un débarras, à droite, logé sous un escalier positionné au nord-est de la pièce et desservant l'étage de l'annexe.



Étage

L'étage de l'annexe offre les mêmes caractéristiques que la pièce du rez-de-chaussée; il ne dispose pas d'issue de secours.

Le palier du 1^{er} étage de la maison de maître commande l'accès à deux grandes pièces, l'une rectangulaire, à l'orient, l'autre en L, au ponant.

Quatre portes, groupées deux par deux et se faisant face, donnent accès à ces espaces résultant de la démolition de cloisons séparatives.

Vraisemblablement sur parquet, ils présentent des sols lino imitant des parquets lasurés en blanc, les plafonds étant de type suspendu et l'éclairage consistant en des barres logeant deux néons.



Grenier

Une dernière porte sur le palier du 1^{er} étage commande l'accès au grenier via un escalier en bois avec rampe moulurée.

Cet espace, sur plancher solide, aménageable, présente une charpente saine, de belle apparence, avec ardoises à nu sur les linteaux.

Il n'y a pas d'isolation.

État général

L'ensemble du bâtiment, assez lumineux, apparaît sain.

Le rez-de-chaussée de la maison bourgeoise conserve des éléments qualitatifs intéressants.

Le chauffage est de type radiateur électrique.

Les pièces offrent de très grands volumes et peuvent aisément être redécoupées pour aménager plusieurs logements dans l'ensemble immobilier.

En sus, côté Rue des Botiers, la propriété dispose d'un espace plat non bâti permettant d'aménager quelques places de stationnement ou des jardinets.



4.5. Surfaces du bâti

Au Cadastre : 280 m² / Diagnostiqueur : 255 m² / Consultant : 185 m² / Agence Sèvremoine Immobilier : 185 m².

Mesures au laser-mètre le 17/09/2025		
Étage	Pièce	Surface utile
Sous-sol	Cave 1	39,56 m ²
	Cave 2	25,49 m ²
	Cave 3	Non visitée mais estimée à 18,16 m ²
Total Sous-sol		83,21 m ²
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée	9,61 m ²
	Escalier	2,70 m ²
	Dégagement 1, sur sol tomettes	0,88 m ²
	Dégagement 2 et wc 1	4,04 m ²
	Pièce 1 (salle à manger)	25,34 m ²
	Alcôve	1,83 m ²
	Placard 1	1,15 m ²
	Pièce 2	19,40 m ²
	Pièce 3	29,52 m ²
	Pièce 4	18,16 m ²
	WC 2	1,29 m ²
Total Rez-de-chaussée		113,92 m ²

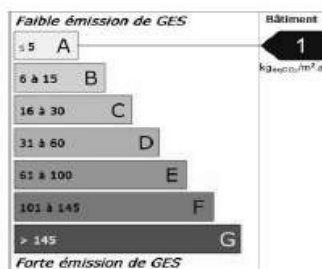
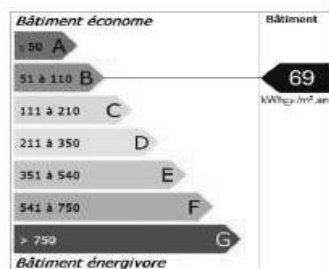
1 ^{er} étage	Palier	
	Pièce 5	22,62 m ²
	Pièce 6	30,32 m ²
	Pièce 7	29,32 m ²
	Escalier 2	4,32 m ²
Total 1 ^{er} étage		89,97 m ²
Combles	Grenier en partie aménageable (1/2 surface au sol de 92 m ²)	Non mesuré mais estimé à 46,00 m ²
Total Combles		46,00 m ²
Total de surface		333,10 m ²
Surface des annexes		136,23 m ²
Total surface habitable		196,87 m ²
Total de surface utile (surface habitable + 1/2 surface des annexes)		264,98 m ²

Le service retiendra une surface habitable de 190 m² et une surface utile de 265 m².

4.6. Diagnostics immobiliers

Prestations	Conclusion
CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 3 selon la réglementation parasismique 2011 Le bien est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
DPE	Consommation estimée : 69 kWh ep/m ² .an (Classe B) Estimation des émissions : 1 kg eqCO ₂ /m ² .an (Classe A) Estimation des coûts annuels : entre 2 270 € et 3 090 € par an, prix moyens des énergies indexés sur les années 2024-2023-2022 Méthode : Facture N° ADEME : 2549T1043252S
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Renouvellements : Pour tout renouvellement d'un diagnostic au-delà de la date de validité, une ré-intervention sur les lieux est obligatoire. (Sauf ERP)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

1) Propriété de la parcelle 285 D 2168 du chef de la Commune de Saint-Germain-sur-Moine attestée aux termes d'un acte reçu le 5 janvier 1985 par Me DUPONT, notaire à Montfaucon-sur-Moine, et publié le 17 janvier suivant au S.P.F. de Cholet, volume 6301, formalité n° 4.

2) Transfert de propriété de la Commune de Saint-Germain-sur-Moine à celle de Sèvremoine par suite de la fusion au sein de cette dernière et nouvelle collectivité des communes de Le Longeron, Montfaucon-Montigné, La Renaudière, Roussay, Saint-André-de-la-Marche, Saint-Crespin-sur-Moine, Saint-Germain-sur-Moine, Saint-Macaire-en-Mauges, Tillières, Torfou, et de la Communauté de Communes de Moine et Sèvre à raison de l'arrêté préfectoral n° DRCL/BCL/2015/60 en date du 5 octobre 2015 prenant effet au 15 décembre suivant, l'acte administratif de constatation de transfert ayant été reçu le 14 janvier 2020 par le Maire de Sèvremoine et publié le 21 janvier suivant au Service de la Publicité Foncière de Cholet, volume 2020 P, formalité n° 377.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'immeuble expertisé est classé en zone Uaa au P.L.U. de Sèvremoine, secteur urbain ancien.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : secteur Ua (sous-secteurs Uaa, Uaai et Uab), secteur Ub (sous-secteurs Uba, Ubb, Ubbi et Ubb1),
- Zones urbaines à vocation principale d'équipements et/ou de loisirs : secteur Ud, secteur Ue, secteur Ug,
- Zones urbaines à vocation principale d'activités économiques : secteur Uy, décliné en 3 secteurs : Uya (sous-secteurs Uya1, Uya2, Uya3, Uya4 et Uya5), Uyb et Uyc.

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le secteur Ua comprend les sous-secteurs suivants :

- Uaa : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Saint-Macaire-en-Mauges, Saint-André-de-la-Marche, Montfaucon-Montigné, Saint-Germain-sur-Moine, Torfou ;
- Uab : sous-secteur correspondant aux cœurs historiques de Roussay, Le Longeron, La Renaudière, Saint-Crespin-sur-Moine, Tillières ;
- Uaai : déclinaison particulière du sous-secteur Uaa en référence au PPRI.



6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. approuvé le 28 septembre 2023.

Dernière modification approuvée le 26/06/2025.

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 : maisons de bourg anciennes de plus de 120 m² à proximité de Saint-Germain-sur-Moine – Valeurs vénales									
N	Date de mutation	Commune / Adresse	Cadastre	Surface terrain / Shab		Urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	31/03/2025 4904P01 2025P08650	 6 Rue du Souvenir Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges	151 AB 282, 286 à 293, 298, 560 & 561	1 084 m²	180 m²	UA	235 000,00 €	1 305,56 €	Maison mitoyenne datant de 1900. Rdc : hall d'entrée, wc, séjour, cuisine aménagée et équipée ; arrière-cuisine, salon, poêle à bois. 1 ^{er} étage : palier, 3 chambres dont 2 avec cheminées condamnées, dressing, salle de bains avec wc, salle d'eau. 2D étage : grenier. Cave au rez-de-jardin. 2 corps de bâtiment attenants composés de débarras. Puits sous terrasse accessible via une trappe de visite. Jardin au bord de la Sanguèze avec petites dépendances.

2	25/04/2024 4904P01 2024P10711	 9 Rue des Trois Provinces Torfou 49660 Sèvremoine	350 AC 847	390 m ²	120 m ²	Uaa	147 000,00 €	1 225,00 €	Maison de 1912. Rdc : entrée, salon-séjour, cuisine, pièce à usage de bureau, wc. Étage : palier, 4 chambres, salle d'eau. Grenier au-dessus. 2 garages et dépendances. Jardin clos.
3	14/12/2023 4904P01 2024P00957	 29 Rue du vieux logis Villedieu-la-Blouère 49450 Beaupréau-en-Mauges	375 AD 777 à 779, 781 & 782	1 217 m ²	192 m ²	UA	250 000,00 €	1302,08 €	Maison datant de 1885. Rdc : entrée, salle à manger avec cheminée, salon avec cheminée, séjour avec cheminée, dégagement donnant sur salle de bains, cuisine, arrière-cuisine. 1 ^{er} étage : palier, corridor, 7chambres, 2 salles de bains. 2D étage : escalier, 2 greniers, placard. 2 Caves. Vieille partie inhabitée comprenant au rdc 3 pièces, anciens ateliers de tisserand, et à l'étage 2 pièces. Jardin avec garages.
4	29/07/2023 4904P01 2023P25221	 42 Rue Louis Prosper Loffical Montfaucon-Montigné 49230 Sèvremoine.	210 A 498, 860 & 1286	784 m ²	160 m ²	Uaa	200 411,00 €	1 252,57 €	Maison de 1867. Rdc : hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée de meubles hauts et bas et meuble évier, wc, lingerie et dégagement. Étage : palier desservant 3chambres, salle de bains, wc. Grenier. Cave. Garage, dépendances, jardins et puits/
5	28/02/2023 4904P01 2023P05748	 19 Rue Jean de Bejarry Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges	151 AC 314 & 1155	225 m ²	120 m ²	UA	139 000,00 €	1 158,33 €	Maison de bourg datant de 1900. Rdc : entrée, séjour avec poêle à bois, cuisine aménagée et équipée (plaques de cuisson gaz, hotte, four électrique) et buanderie. Étage : 2 chambres, 2 bureaux, salle d'eau et wc. Une dépendance attenante à la maison, 1 véranda, 1 garage et 1 jardin.
6	07/11/2022 4904P01 2022P26421	 18 Place du Maréchal Leclerc Gesté 49600 Beaupréau-en-Mauges	151 AC 20 & 21	225 m ²	170 m ²	UA	189 000,00 €	1 111,76 €	Maison de 1947. Rdc : entrée sur salle à manger, salon, cuisine aménagée (avec éléments hauts et bas de rangement) et équipée (four, plaque de cuisson gaz, lave-vaisselle et hotte), bureau, wc. Étage : palier, 4 chambres, salle de bains. Combles au-dessus. Cave en sous-sol (sous partie de la maison) avec puits (qui n'alimente pas la maison). En extérieur : cour, buanderie, bâtiment de stockage à étage, jardin.
7	23/09/2022 4904P01 2022P21393	 7 & 9 Rue Basse Saint-Jean Montfaucon-Montigné 49230 Sèvremoine	206 A 469	1 089 m ²	178 m ²	Uaa	210 000,00 €	1 179,77 €	2 maisons d'habitation de 1838. 1 ^{ère} maison, n°7. Cave. Rdc : entrée avec dégagement desservant séjour-cuisine aménagée et équipée (plaque de cuisson au gaz, hotte, four), buanderie, dégagement (véranda) desservant wc, arrière-cuisine, 2 dépendances et 1 poulailler attenants. Étage : dégagement desservant 3 chambres (2 avec placards), salle d'au, wc. Terrasse avec jardin. 2De maison, n°9. Rdc : entrée desservant séjour-cuisine aménagée, wc, chambre. Étage : dégagement desservant 1 chambre, 1 salle d'eau, 1 grenier. Abri de jardin en pierre.
8	30/05/2022 4904P01 2022P11954	 19 Rue Principale Roussay 49450 Sèvremoine	263 A 417, 836, 1607 & 1910	1 794 m ²	248 m ²	Uab	329 000,00 €	1 326,61 €	Maison d'habitation de 1900. Rdc : hall, 2 salons, salle à manger, cuisine aménagée et équipée (hotte, table de cuisson, gaz, four, lave-vaisselle), buanderie, 2 wc, bureau, chambre. 1 ^{er} étage : palier-mezzanine, 4 chambres, lingerie, salle de bains, salle d'eau avec wc. 2D étage : grenier. Dépendance comprenant au rdc 1 garage (avec portail électrique), pièce avec pompe de puits, débarras. Grenier à l'étage. A la suite, dépendance avec cave et local avec 2 cuves à fuel. Terrain avec serre en verre.
Moyenne								1 232,71 €	Arrondie à 1 250,00 €
Médiane								1 238,78 €	Arrondie à 1 250,00 €

Sources externes à la DGFIP

Coûts de création d'une cuisine aménagée et équipée

Milieu de gamme

En **milieu de gamme**, attendez-vous à des cuisines de meilleure qualité (l'assemblage des éléments est réalisé en usine), garanties de 5 à 25 ans, et un plus grand choix de modèles et de finitions. Les écarts de prix étant importants sur ce segment du marché (**de 3 000 à 12 000 €**), il est courant de distinguer deux gammes, que nous appellerons "Confort" et "Confort Plus" :

Site Heméa

- **Gamme Confort** (de 3 000 à 7 000 €) : dans cette gamme, on trouve des cuisines standard d'un bon rapport qualité-prix, avec un choix intéressant de styles et de finitions. *Enseignes : Aviva, Cuisinella, Cuisine Plus, Darty, Ixina, Kvik, SoCoo'c.*
- **Gamme Confort Plus** (de 7 000 à 12 000 €) : on accède ici à des cuisines de qualité supérieure (meubles plus robustes, mécanismes d'ouverture plus résistants...), avec un large choix de modèles, de matériaux et de finitions. La livraison et la pose sont parfois compris, l'électroménager plus rarement. *Enseignes : Arthur Bonnet, Chabert Duval, Mobalpa, Schmidt, Teissa.*

Voici un petit tableau des prix des cuisines équipées selon les types, pour une surface moyenne de 12m² :

Site travaux.com

Type de cuisine équipée	Coût (avec installation)
Entrée de gamme	2 500€ à 4 500€
Milieu de gamme	4 500€ à 12 000€
Haut de gamme	12 500€ à 25 000€
Luxe	24 000€ à 48 000€
Sur mesure	7 000€ à 29 000€

Coûts de création d'une salle de bains de taille moyenne

Rénovation d'une salle de bain : des variations de prix conséquentes

Site Batinéa

Le tarif pour refaire une salle de bains dépend notamment de la taille de la salle de bain. Pour une petite salle de bain (2 à 4 m²), comptez entre 2000 et 4500 €. Prévoyez entre 3500 et 5000 € pour une salle de bains moyenne (5 à 8 m²). Si vous bénéficiez d'une grande salle de bain (9m² et plus), le coût varie entre 6000 et 12 000 €.

Prix d'une salle de bains selon la superficie

La taille de votre salle de bains a un impact significatif sur le **coût total de l'installation ou de la rénovation**. Plus la salle de bains est grande, plus les coûts en matière de matériaux, d'équipements et de main-d'œuvre augmentent. Les coûts peuvent également varier en fonction de la qualité des matériaux et des spécificités du projet.

Site travaux.com

Voici quelques exemples de coûts en fonction de différentes superficies :

Superficie	Coût estimé
4 m ²	2 800€ - 5 200€
5 m ²	3 500€ - 6 500€
6 m ²	4 200€ - 7 800€
10 m ²	7 000€ - 12 000€

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

Aucune vente de locaux de bureaux installés dans des bâtiments construits entre 1800 et 1850 n'a été trouvée sur « Estimer un bien » dans un rayon de 10 km autour du bien expertisé entre septembre 2022 et septembre 2025.

Aussi la recherche a porté sur des ventes de maisons anciennes présentant une surface habitable de plus de 120 m², dans des communes déléguées proches de Saint-Germain-sur-Moine, qu'elles fassent partie de la commune nouvelle de Sèvremoine ou de celle de Beaupréau-en-Mauges, ce sur une période de trois années et demie.

Huit termes de comparaison ont été sélectionnés, correspondant à des constructions présentant un certain cachet, comme c'est le cas pour le bien expertisé.

Tous les bâtiments sont situés en cœur de bourg, appartenant à des zonages UA, Uaa et Uab.

Le marché est relativement homogène, la moyenne des prix observés correspondant par ailleurs à la médiane, à savoir 1 250,00 €/m² de surface habitable.

Cette valeur demande à être tempérée s'agissant du bien expertisé, dans la mesure où, pour les biens sélectionnés présentant une surface habitable supérieure à 150 m², ceux-ci disposent, à une exception près de jardin et garage valorisant notablement la maison d'habitation.

Ce n'est pas le cas du bien expertisé qui présente la particularité de ne disposer que de très peu d'emprise non bâtie.

Une valeur de 1 150,00 €/m² de shab peut donc raisonnablement être retenue pour application au cas d'espèce.

Toutefois, le bien expertisé ayant connu un changement de destination pour être converti en bibliothèque, il ne possède ni cuisine aménagée et équipée, ni salle d'eau ou de bains, alors que l'ensemble des termes de comparaison sélectionnés en est doté.

Afin d'ajuster la valeur vénale du bien expertisé (218 500,00 € HT) qui découlerait de l'application d'une valeur moyenne de 1 150,00 €/m² de shab à la surface habitable de 190 m² de shab offerte par l'ensemble immobilier, il convient de soustraire un montant de travaux entendable pour créer une cuisine aménagée et équipée ainsi qu'une salle de bains.

On retiendra un coût de 12 000,00 € pour une cuisine moyenne gamme en rapport avec les prestations du rez-de-chaussée (cuisine aménagée, équipée, posée) et 6 500,00 € pour une salle de bain de taille moyenne.

Déduction faite de ces estimations de travaux pour convertir le bien à minima en maison d'habitation comparable aux termes de comparaison sélectionnés, la valeur vénale de l'ancienne bibliothèque de Saint-Germain-sur-Moine, compte tenu des éléments du marché immobilier susvisé, et eu égard à la localisation de l'ensemble immobilier, la contenance de la future parcelle d'assiette, les caractéristiques de la construction, est estimée à (190 m² de shab x 1 150,00 €/m² de shab) – 18 500,00 € = 218 500,00 € - 18 500,00 € = 200 000,00 € HT.

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 200 000,00 € hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000,00 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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 céder à un prix moins élevé.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Maine-et-Loire,

et par délégation,



Olivier GUÉRINEL

Inspecteur 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.