

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le

05/07/2024 05/07/2024 S<sup>2</sup>LO

ID : 037-213700727-20240703-DCM\_2024\_095-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/06/2024

Direction départementale des Finances Publiques  
d'Indre - et - Loire

Pôle d'évaluation domaniale d'Indre-et-Loire

94 Boulevard Béranger  
37000 TOURS

Courriel : [ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Cyrille CAIRON

Courriel : [cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 09 92 63 35

Le Directeur départemental des Finances  
publiques d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Maire de Chinon

Réf DS: 18132794

Réf OSE : 2024-37072-41290

## 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 :

1 ensemble immobilier

Adresse du bien :

45 rue Jean-Jacques Rousseau 37500 Chinon

Valeur :

450 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Affaire suivie par : Monsieur Baptiste BAREILLE, Technicien SIC/Foncier

Vos références : non mentionnées dans la saisine

**2 - DATES**

de consultation :	31/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	04/06/2024

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" 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 :	<input type="checkbox"/>

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" 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**

La commune de Chinon envisage de céder un ensemble immobilier, sis 45 rue Jean-Jacques Rousseau à Chinon, à France Pierre Patrimoine. Cet ensemble immobilier est composé de l'ancien Hôtel Pirondeau et de son annexe à usage de bureaux. Cette cession s'inscrit dans le cadre du programme « Action Coeur de Ville » porté par la Ville de Chinon aux côtés de la communauté de communes et de l'État en vue de développer une dynamique urbaine dans cette cité médiévale.

Le précédent projet prévoyait l'édification de 14 ou 16 logements. Il avait donné lieu à un avis domanial le 8 juillet 2021. Selon un courrier du 30 mai 2024, l'opérateur ABSCISSE s'est retiré de ce projet.

Le projet de France Pierre Patrimoine n'a pas été fourni dans la présente saisine.

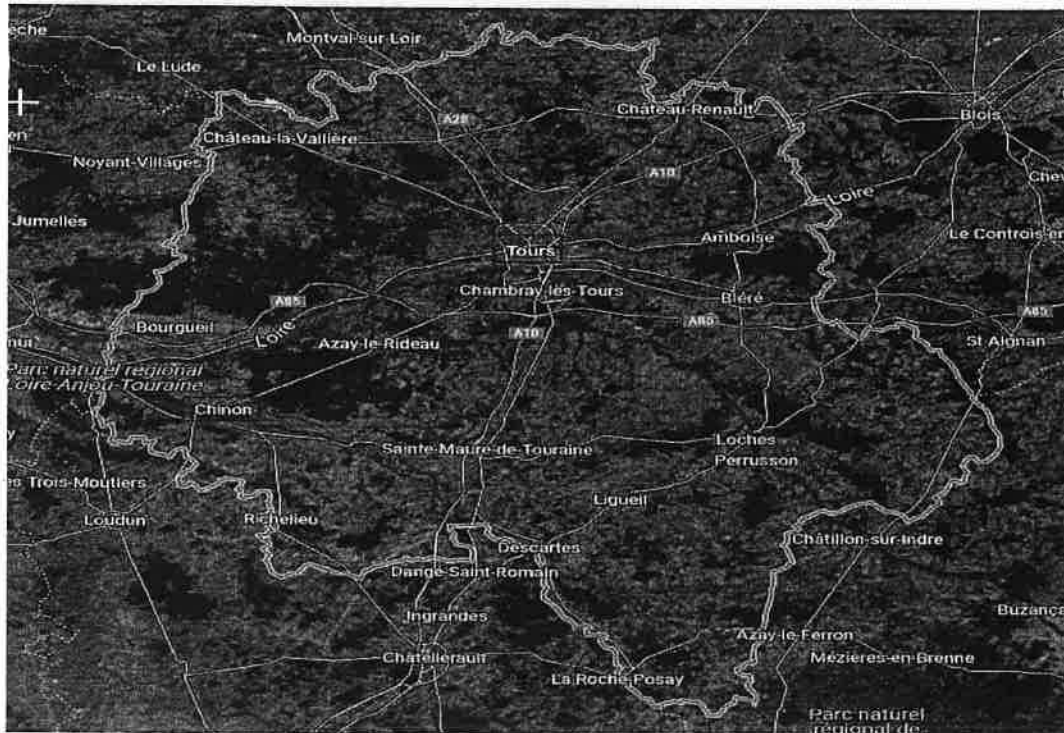
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Le consultant souhaite l'actualisation de l'avis domanial concernant l'Hôtel Pirondeau.

À ce stade, selon le consultant, aucun prix n'a été négocié avec le futur acquéreur. Cette cession est prévue pour le conseil municipal du 2 juillet 2024.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Chinon est située dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire. Elle est l'une des deux sous-préfectures, avec Loches, du département d'Indre-et-Loire.

Elle se trouve à 47 km au sud-ouest de Tours, 30 km à l'est de Saumur, 80 km à l'est d'Angers, 85 km au nord de Poitiers.

La commune de Chinon est accessible par les départementales D 751, D 749, D 16 et D 8

Elle possède une gare reliant Tours aux Sables-d'Olonne. Elle est desservie par les réseaux de bus urbains et interurbains.

Construite sur les coteaux de la Vienne, la vieille ville est composée de petites rues plutôt en pente, tandis qu'un quartier, «les Hucherolles », plus récent et résidentiel, s'est posé sur le plateau. Le territoire de la commune est très étendu. Sa superficie est de 39,02 km<sup>2</sup>. Mis à part le centre ancien, l'habitat est assez dispersé. Chinon est située au cœur du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, en bordure d'une vaste forêt domaniale allant jusqu'à Azay-le-Rideau et qui autrefois s'étendait jusqu'au château.

Enrichie par la culture de la vigne et le commerce du vin, la ville a trouvé, avec l'installation de la centrale nucléaire d'Avoine, un pendant industriel à sa traditionnelle activité agricole. Située à proximité des châteaux de la Loire, sur le détour de Vienne du circuit touristique Loire à Vélo, Chinon attire également de nombreux touristes. Depuis 2000, la ville fait partie de la section du Val de Loire inscrite sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des paysages culturels.

Son territoire de 39 km<sup>2</sup> est occupé, en 2018, pour 23,4 % de prairies, 16 % de terres arables, 15,1 % de zones agricoles hétérogènes, 14,9 % de zones urbanisées, 12,6 % de cultures permanentes, 11,3 % de forêts, 3,1 % d'eaux continentales, 2 % de zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication, 1,4 % d'espaces verts artificialisés, 1,4 % de non agricoles et 0,1 % de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée.



Sa population est relativement stable depuis 2009, après avoir fortement baissé au cours de la première décennie du XXI<sup>ème</sup> siècle. En 2020, la commune comptait 8 064 habitants, en légère diminution par rapport à 2014. Il s'agit d'une population plutôt âgée, 36,4 % ayant plus de 60 ans, 54,8 % ayant plus de 45 ans.

#### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>7 986</b>	<b>100,0</b>	<b>8 073</b>	<b>100,0</b>	<b>8 063</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	1 139	14,3	1 195	14,8	1 166	14,5
15 à 29 ans	1 315	16,5	1 344	16,6	1 276	15,8
30 à 44 ans	1 262	15,8	1 255	15,5	1 200	14,9
45 à 59 ans	1 770	22,2	1 640	20,3	1 486	18,4
60 à 74 ans	1 353	16,9	1 488	18,4	1 815	22,5
75 ans ou plus	1 148	14,4	1 152	14,3	1 120	13,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Les 5 083 logements sont constitués essentiellement par des résidences principales (77,90%). Ils sont vacants à plus de 16 %.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 573</b>	<b>100,0</b>	<b>4 867</b>	<b>100,0</b>	<b>5 083</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	3 828	83,7	3 903	80,2	3 958	77,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	223	4,9	209	4,3	285	5,6
Logements vacants	521	11,4	755	15,5	840	16,5
<i>Maisons</i>	<i>2 804</i>	<i>61,3</i>	<i>2 974</i>	<i>61,1</i>	<i>3 145</i>	<i>61,9</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 715</i>	<i>37,5</i>	<i>1 848</i>	<i>38,0</i>	<i>1 916</i>	<i>37,7</i>

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

La majorité des logements ont été construits entre 1971 et 1990 mais 27 % datent d'avant 1945 et seulement 23 % sont postérieurs à 1991.

#### LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement

	Maison	Appartement
Avant 1919	589	263
De 1919 à 1945	144	78
De 1946 à 1970	361	335
De 1971 à 1990	833	366
De 1991 à 2005	262	215
De 2006 à 2017	308	123

## LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>3 828</b>	<b>100,0</b>	<b>3 903</b>	<b>100,0</b>	<b>3 958</b>	<b>100,0</b>	<b>7 581</b>	<b>14,9</b>
Propriétaire	1 925	50,3	1 976	50,6	2 078	52,5	4 314	21,2
Locataire	1 787	46,7	1 818	46,6	1 810	45,7	3 118	7,8
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>857</i>	<i>22,7</i>	<i>872</i>	<i>22,3</i>	<i>863</i>	<i>21,8</i>	<i>1 536</i>	<i>10,3</i>
Logé gratuitement	117	3,0	109	2,8	70	1,8	149	8,1

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

À peine plus de la moitié des Chinonais sont propriétaires de leur résidence principale et 21,8 % bénéficient d'un logement social.

Le revenu médian des Chinonais est inférieur aux revenus médians départemental, régional et national.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)
Chinon	4 015	45,0	20 920,00 €
Indre-et-Loire	272 986		22 450,00 €
Centre-Val de Loire	1 139 093		22 160,00 €
France métropolitaine	28 227 994		22 400,00 €

Le nombre d'emplois sur la commune de Chinon est en progression par rapport à 2014. Ce sont à 88,5 % des emplois salariés.

## EMP T5 - Emploi et activité

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	5 188	5 271	5 384
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 939	2 874	2 843
Indicateur de concentration d'emploi	176,5	183,4	189,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,2	49,9	48,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

## EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 188</b>	<b>100,0</b>	<b>5 271</b>	<b>100,0</b>	<b>5 384</b>	<b>100,0</b>
<b>Salariés</b>	<b>4 647</b>	<b>89,6</b>	<b>4 706</b>	<b>89,3</b>	<b>4 763</b>	<b>88,5</b>
dont femmes	2 539	48,9	2 571	48,8	2 566	47,7
dont temps partiel	1 011	19,5	1 005	19,1	847	15,7
<b>Non-salariés</b>	<b>541</b>	<b>10,4</b>	<b>565</b>	<b>10,7</b>	<b>620</b>	<b>11,5</b>
dont femmes	217	4,2	230	4,4	277	5,1
dont temps partiel	62	1,2	60	1,1	80	1,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

En 2022, 101 entreprises ont été créées sur Chinon. Il s'agit essentiellement d'entreprises individuelles, principalement dans le secteur du commerce de gros et de détail, du transport, de l'hébergement et restauration, et dans le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques.

#### DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2022

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>101</b>	<b>100,0</b>	<b>72</b>	<b>71,3</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	13	12,9	11	84,6
Construction	6	5,9	2	33,3
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	25	24,8	14	56,0
Information et communication	2	2,0	2	100,0
Activités financières et d'assurance	5	5,0	0	0,0
Activités immobilières	5	5,0	2	40,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	23	22,8	20	87,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	7,9	8	100,0
Autres activités de services	14	13,9	13	92,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Système d'Information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2023.

#### DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

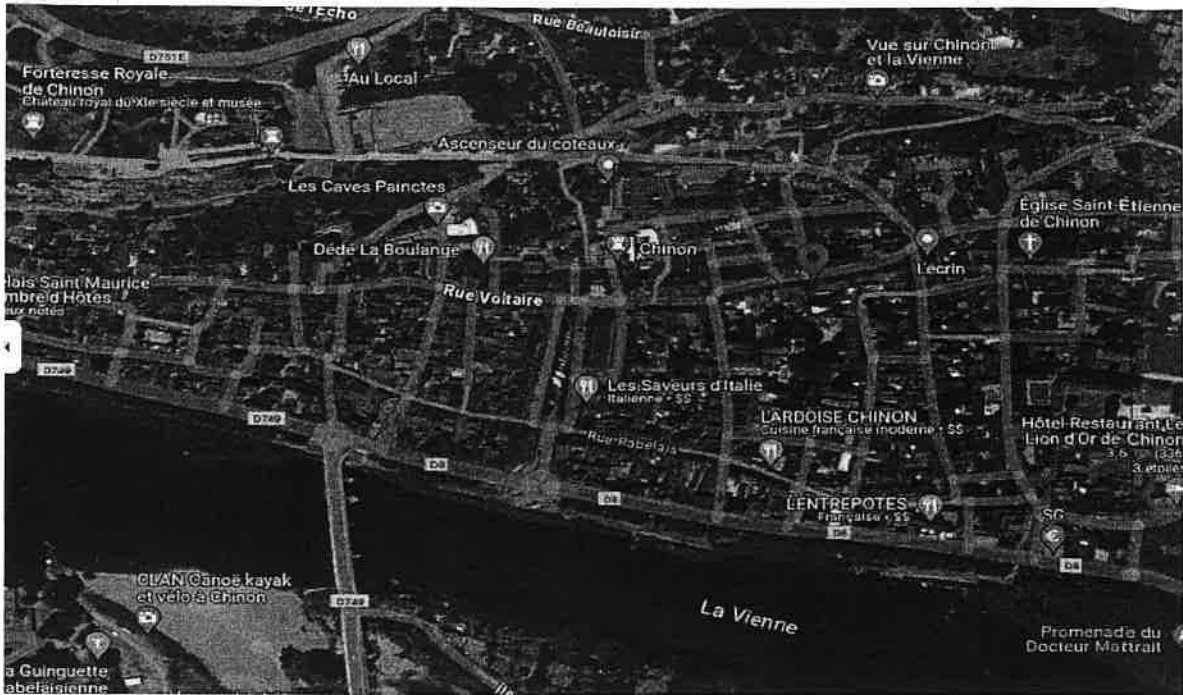
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>830</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	68	8,2
Construction	44	5,3
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	301	36,3
Information et communication	14	1,7
Activités financières et d'assurance	44	5,3
Activités immobilières	35	4,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	133	16,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	125	15,1
Autres activités de services	66	8,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

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





Le bien à évaluer est situé dans le quartier historique de Chinon, face à la Vienne, à une centaine de mètres de la place de l'hôtel de ville. Il est à 15 minutes à pied d'établissements scolaires (écoles, collège, lycée), à 8 minutes à pied de l'arrêt de bus place Jeanne d'Arc et à 17 minutes de la gare ferroviaire. Il bénéficie, à 5 minutes à pied, d'un médecin généraliste, d'une pharmacie, de commerces de proximité (5 boucheries, 4 boulangeries), de supermarchés et d'épiceries et d'établissements bancaires. L'ensemble des réseaux est accessible à partir des rues adjacentes (rue du Jeu de Paume et rue Jean-Jacques Rousseau).

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Chinon	AS 1013	LA VILLE	363 m <sup>2</sup>	Sols
Chinon	AS 1014	45 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	370 m <sup>2</sup>	Sols
Chinon	AS 303	LA VILLE	1 225 m <sup>2</sup>	Jardins/Potagers
Chinon	AS 309	LA VILLE	14 m <sup>2</sup>	Sols
TOTAL			1 972 m <sup>2</sup>	



Parcelles cadastrées AS 1013, AS 1014, AS 303, AS 309

#### 4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité par le service depuis le 16 juin 2016. Le descriptif émane des éléments d'information présents dans la demande du consultant et des avis domaniaux du 16 juin 2016 et du 8 juillet 2021.

L'ensemble immobilier à évaluer est situé dans le quartier historique et commerçant de CHINON.

Il comprend :

1) **l'immeuble Pirondeau** qui est une ancienne maison bourgeoise en pierre et coiffé d'un toit en ardoise. Il a été construit au XVIIIème et XIXème siècles. Un rez-de-chaussée, deux étages et un grenier le composent. Il est accessible par une entrée sous porche menant à l'arrière à un second bâtiment utilisé par diverses associations, et par la rue du jeu de Paume.



Façade cour : Double escalier en fer à cheval . Baies en plein cintre à l'étage noble et fronton triangulaire le couronnant. Toiture en ardoise. Chauffage central au gaz. Huisseries et volets en bois, simple vitrage en très mauvais état.

RDC : locaux de stockage – Sol béton brut en partie – caves, sol en terre battue. Un garage.

Local chaufferie – sanitaires. Sol et murs carrelés.



1<sup>er</sup> étage (côté cour) ou RDC (côté rue JJ Rousseau) – dénivellement : l'entrée carrelée dessert une vaste salle, carrelée également, avec cheminée et poutres apparentes communiquant avec une très grande pièce donnant une vue sur cour – Sol parquet chêne, cheminée ; belle hauteur sous plafond. 3 bureaux, parquet chêne, espace rangement, sanitaires.

2<sup>ème</sup> étage : escalier en bois. 5 grandes pièces faisant office de bureaux sans aménagement particulier. Parquet chêne et cheminée en l'état (trumeau). Belle hauteur sous plafond. Sanitaires.

Accès Grenier par escalier en bois . Tomettes au sol. Grosses traverses en fer et en bois. Torchis abîmé ; pas d'isolation. Lanterneaux.

*Ensemble en bon état, sauf au niveau des huisseries et du grenier, ayant conservé ses caractéristiques d'origine.*

**2) une annexe à l'hôtel particulier** (fin XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup>) de forme rectangulaire, sur deux niveaux, qui concerne une ancienne usine réaménagée à usage de bureaux. En 2016, elle était utilisée par diverses associations.



Toit plat. Construction pierre et ciment crépi.

Bon état général.

Rez-de-chaussée:

Dalles plafonds ; sol lino et moquette ; sanitaires.

Coin cuisine. Huisseries en bois (simple et double vitrage). Bureau accueil : PVC double vitrage. Grilles aux fenêtres sur le RDC. Stores.

***Dans le prolongement de l'ancien hôtel particulier, grande pièce carrelée, avec murs en pierre ; cuisine , sanitaires, chaufferie.***

A l'étage : même aménagement intérieur qu'au rez-de-chaussé ; certains bureaux possèdent des puits de lumière.

*Les bureaux sont en bon état, mais la structure du bâtiment présente des fissures le long du toit plat.*

Le consultant précise qu'aucuns travaux n'ont été réalisés sur le site depuis la dernière visite en mai 2016. Il indique également que les locaux, inoccupés depuis 2019, ont plutôt tendance à se dégrader.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Selon l'étude notariale de Me SOURDAIS, l'immeuble Pirondeau a, d'après le courrier rédigé le 9 juillet 2015, une surface habitable de 450 m<sup>2</sup> pouvant être augmentée en aménageant les combles. L'annexe quant à elle, a une surface habitable d'environ 570 m<sup>2</sup>.

Selon les données cadastrales disponibles, la parcelle cadastrée AS 1014 constitue le terrain d'assise d'une maison construite en 1640 sur deux niveaux. Cette maison d'habitation, sise 45 rue Jean - Jacques Rousseau à Chinon, de catégorie 5, comprend 12 pièces pour une surface de 348 m<sup>2</sup> avec un grenier et une cave respectivement de 193 m<sup>2</sup> chacun.

Aucune surface bâtie n'est recensée sur la parcelle AS 1013.

La surface au sol de l'hôtel Pirondeau et de son annexe à usage de bureau, mesurée à partir du plan cadastral, est de 670 m<sup>2</sup> dont 360 m<sup>2</sup> pour la seule annexe.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les éléments de débords tels que les auvents avec poteaux de soutien, les éléments de surplomb de la construction comme les balcons, loggias, coursives, ... En revanche, les ornements ne sont pas pris en compte.

Pour déterminer la superficie de chaque niveau, il est généralement retenu un coefficient de 1 pour les étages droits. Ce coefficient est compris entre 0,70 et 0,90 pour les étages mansardés ou les combles aménagés. Il est seulement de 0,40 à 0,60 pour les greniers et combles aménageables et de 0,30 à 0,40 pour les greniers et combles utilisables en débarras. Il est nul pour les combles perdus.

En ce qui concerne les caves et sous-sols non aménagés, le coefficient est de 0,30. Il est compris entre 0,30 et 0,50 pour les caves aménagées, 0,50 et 0,80 pour les sous-sols aménagés.

Par ailleurs pour passer de la surface bâtie au sol à la surface habitable ou utile, il est généralement retenu les coefficients suivants :

Date des constructions	Habitations	Bureaux	Activités
	<i>Surface au sol du bâti</i>		
antérieure à 1970/75	* 0,75 à 0,80	* 0,80 à 0,85	0,85
postérieure à 1970/75	* 0,85 à 0,90	0,90 à 0,95	0,95

En l'occurrence, l'hôtel Pirondeau tout comme son annexe ont été construits avant 1975.

L'annexe comporte deux niveaux droits dont l'un comporte un porche d'une largeur de 4 mètres au plus et d'une profondeur de 8 mètres. Ainsi, le rez-de-chaussée sera retenu pour 328 m<sup>2</sup> et l'étage pour 360 m<sup>2</sup>. Les deux niveaux sont desservis par un seul couloir et comportent peu d'espaces perdus. Les murs ne sont pas isolés. Aussi, sera-t-il retenu un coefficient de 0,85 pour passer de la surface au sol à la surface utile. Il en résulte une surface utile totale de 584,80 m<sup>2</sup> pour l'annexe, soit  $[(328 + 360) \times 0,85]$ , arrondie à 585 m<sup>2</sup>.

Cette surface est très proche de celle mentionnée dans l'étude notariale qui est de ce fait corroborée.

L'hôtel Pirondeau comporte :

- un rez-de-jardin aménagé en espaces de stockage, assimilable à un sous-sol aménagé et pour lequel il sera retenu un coefficient de 0,5,
- deux étages droits qui seront affectés chacun d'un coefficient de 1,
- un grenier mansardé qui, au regard de sa configuration sera affecté d'un coefficient de 0,3.

Il en résulte une surface au sol de 310 m<sup>2</sup> chacun pour le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage (670 - 360), 155 m<sup>2</sup> pour le rez-de-jardin (310 x 0,5), 93 m<sup>2</sup> pour le grenier (310 x 0,3). Soit une surface totale de 868 m<sup>2</sup>.

S'agissant d'un ancien hôtel particulier, pour passer de la surface au sol à la surface utile, il sera retenu un coefficient de 0,75. Dès lors, la surface utile serait de 651 m<sup>2</sup>. Cette surface est très largement supérieure à celle mentionnée dans la documentation cadastrale et à celle retenue par l'étude notariale qui toutes les deux ne retiennent que les surfaces des deux étages à usage de bureaux.

En l'état du dossier, il sera retenu une surface utile de 570 m<sup>2</sup> pour l'annexe et de 650 m<sup>2</sup> pour l'hôtel particulier.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer appartient à la commune de Chinon.

### 5.2. Conditions d'occupation

L'immeuble est évalué libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

L'ensemble des parcelles à évaluer est dans le secteur du centre ville (USS A) en application du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de janvier 2013.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

La commune de Chinon est couverte par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Chinon, Vienne et Loire approuvé par délibération du conseil communautaire du 5 mars 2020.

L'immeuble à évaluer figure dans le secteur sauvegardé de Chinon où s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de janvier 2013.

Aux termes du PSMV, les règles applicables à la zone centre ville (USS A) sont les suivantes :

Article du PLU	Résumé
Occupations ou utilisations du sol interdites	<p>sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création, l'agrandissement ou le changement d'affectation de constructions ou d'établissements qui, par leur destination, leur nature, leur dimension ou leur aspect, portent atteinte à la salubrité, la sécurité et au caractère architectural du secteur sauvegardé.</li> </ul> <p>Les installations et travaux divers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les affouillements et exhaussements du sol définitifs autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;</li> <li>- les dépôts de véhicules, de déchets de toute nature, de combustible, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique ;</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrières nouvelles ;</li> <li>- la création et l'extension d'installation classée, soumises à autorisation en application de la Loi n° 76.663 du 19.7.1976 ;</li> <li>- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir ;</li> <li>- les terrains de camping ;</li> <li>- les aires de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;</li> <li>- les constructions légères destinées à l'habitat individuel ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...);</li> <li>- les postes de peinture pour véhicules, garages d'entretien automobile et dépôts d'hydrocarbures classés y compris lorsqu'il s'agit d'une vente au détail ;</li> <li>- la création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement privés visibles à partir des espaces publics ;</li> <li>- la construction de hangars ;</li> <li>- l'édification ou l'agrandissement d'entrepôts de marchandise, sauf ceux qui constituent des réserves de commerce de détail, c'est-à-dire assurant le stockage de marchandises dont la vente se fait sur place ;</li> <li>- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction ;</li> <li>- toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... ;</li> <li>- les travaux confortatifs portant sur des immeubles dont la démolition est prévue et figurant au plan par un poché jaune ou jaune et rouge ;</li> <li>- la création ou la modification de surface commerciale, de bureaux ou de services dont l'emprise rendrait impossible l'accès aux étages pour une utilisation indépendante de ceux-ci.</li> </ul>



Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les affouillements et autres modifications des sols des caves, carrières et habitations troglodytes à condition qu'elles soient destinées à leur consolidation et à la consolidation des talus du coteau pour des raisons de sécurité ;</li> <li>-Les affouillements et exhaussements du sol définitifs à condition qu'ils soient destinés à l'aménagement des jardins publics et privés, rues et places publiques ainsi qu'aux aires de stationnement souterraines ou au dégagement des vestiges anciens.</li> <li>-Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à l'exploitation d'établissements existants (dépôt d'essence, du fuel domestique ou de gaz liquéfiés) et à condition qu'ils assurent la vente au détail ;</li> <li>-Les transformations et aménagement des rez-de-chaussée sous réserve de maintenir ou reconstituer les accès indépendants aux étages à partir de la rue ;</li> <li>-La création, ou l'extension de construction à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux et de services, les constructions artisanales, hôtelières, constructions liées au tourisme.</li> </ul>
Accès et voirie	<p>Aucune desserte en impasse ne pourra être créée.</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</p> <p>Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et de défense contre l'incendie. Ils doivent être compatibles avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptés aux usages qu'ils supportent. Leur largeur d'emprise sera d'au moins 3 mètres.</p> <p>Toutefois les porches existants à conserver ou à aménager en fonction de l'architecture originelle de l'édifice dans les immeubles à conserver, sont agréés comme accès.</p> <p>La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et est adaptée aux usages qu'elle supporte.</p> <p>La création d'accès carrossables est soumise à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès obstrués faisant partie de l'architecture originelle de l'édifice peuvent être ré ouverts.</li> <li>- Un accès peut être créé en conformité avec l'ordonnancement de l'architecture originelle de l'édifice.</li> </ul>
Conditions de desserte des terrains par les réseaux	<p>Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</li> <li>- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</li> <li>- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</li> <li>- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.</li> <li>- Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'alimentation électrique et au gaz sera raccordée conformément aux dispositions du fournisseur.</li> <li>- Le réseau d'alimentation électrique et de gaz (raccordement, parcours des fils et tuyaux des immeubles nouveaux) sera encastré ou enterré et ne sera pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.</li> <li>- Lors des travaux même sur une partie de l'immeuble, les raccordements seront réalisés à partir des locaux ou gaines techniques communes.</li> <li>- Sur les immeubles existants, le réseau, lorsqu'il ne peut pas être enterré ou rendu invisible depuis les espaces libres publics ou privés, sera placé sous les débords de toiture ou au-dessus des bandeaux. Son parcours vertical y compris pour les montées et goulottes, se fera</li> </ul>

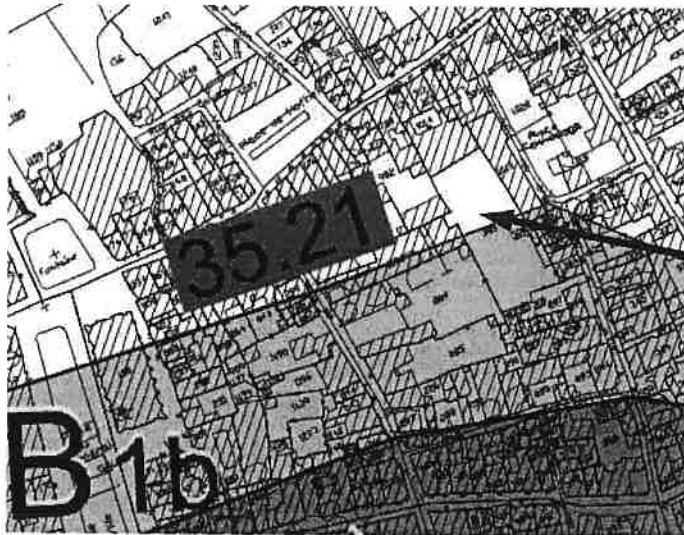
	en saignées le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera fonction des fils qu'elles protègent. Un plan de ces parcours sera soumis à autorisation.
Superficie minimale des terrains constructibles	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les constructions ou parties de construction de toute nature (logements, équipements, activités, garages ...) seront implantées en limite des voies et emprises publiques.</p> <p>Ne sont pas soumis aux règles ci-dessus :</p> <p>a) Les bâtiments existants protégés ou à conserver.</p> <p>b) Les bâtiments existants qui enjambent des voies ou emprises publiques.</p> <p>Lorsqu'un terrain présente une façade sur voie ou emprise publique d'un linéaire supérieur à 15 m., la construction doit occuper au moins la moitié du linéaire sur voie ou emprise publique avec un minimum de 10 m. de ce linéaire. Un mur complètera l'implantation de la construction pour la partie non bâtie.</p> <p>Lorsqu'un terrain est bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant un pas intersection, et qu'aucune indication particulière n'est portée au plan, alors la construction sera implantée en limite de l'une, au moins, de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions implantées en limite des voies et emprises publiques sont édifiées sur une hauteur minimum de 4,5 m en ordre continu d'une limite séparative latérale ou d'une limite d'emprise de construction ou d'une limite de bâtiment existant à l'autre et ce, dans une profondeur de 5 m au minimum à compter de la limite des voies ou emprises publiques.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain présente un linéaire sur une voie ou emprise publique supérieur à 15 m, les constructions peuvent être accolées à l'une des deux limites séparatives ou pour partie, à chacune d'elles. Un mur complètera l'ordre continu.</li> <li>- Lorsque le terrain donne sur deux ou plusieurs voies, alors le bâtiment doit assurer l'ordre continu sur un linéaire d'au moins 10 m sur l'une de ces voies. Un mur en pierre naturelle complètera l'ordre continu sur les autres parties.</li> </ul> <p>Ne sont pas soumis aux règles ci-dessus :</p> <p>a) Les bâtiments existants protégés ou à conserver.</p>
Emprise au sol des constructions	<p>Celles des bâtiments pouvant être maintenus ou remplacés ayant été démolis, à l'exception des appentis et hangars existants désignés par un croisillon au plan et des bâtiments ou parties de bâtiments portés au plan comme étant à démolir.</p> <p>Une implantation différente de la nouvelle construction peut être autorisée pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme à condition qu'elle respecte les dispositions du présent règlement.</p>
Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.
Aires de stationnement	- Pour les immeubles existants il n'est pas demandé de place de stationnement.

PPRI Val de Vienne : zone B1b pour 1/2 Sud de la parcelle AS 303 et un bout de la parcelle AS 1013.

La zone B1 correspond à la partie de la zone inondable déjà urbanisée, en aléa faible. Elle est constructible avec des prescriptions précisées dans le présent règlement.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur B1b correspond aux centres-villes et centres-bourgs anciens, à forte densité de constructions et / ou d'habitants. L'identification de ce secteur a pour objet de permettre le maintien du caractère et de la morphologie des centres anciens.



Bien à évaluer

### Article 1 - Sont interdits

#### Sur l'ensemble de la zone B1:

- Les remblaiements, ouvrages ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques
- les sous-sols creusés ( totalement ou partiellement ) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol,
- Les nouveaux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics en période de crise, et en particulier les centres de secours.
- les nouveaux équipements de santé, tels les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à autonomie limitée.
- les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable,

La fabrication des substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du Code du travail).

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

La valeur vénale des biens sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de 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

En l'absence de projet présenté par le consultant, la détermination de la valeur a été opérée selon deux axes : une transformation des bâtiments vendus en appartements et une réhabilitation de ceux-ci en bureaux ou hôtels voire à usage mixte.

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

##### **8.1.1.1.Immeubles de rapport**

A partir des applicatifs informatiques disponibles, il a été recherché des ventes d'immeubles de rapport, d'une superficie comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, intervenues sur la période de janvier 2019 à mai 2024, situés dans un périmètre d'au plus un kilomètre par rapport au bien à évaluer. Il en ressort les ventes suivantes :



Terme	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utilisé)	Observations
1	72IIAR/171II	CHINON	16 PL DU GENERAL DE GAULLE	06/03/2020	1845	298	480 000,00 €	1 610,74	Immeuble mixte à usage d'habitation et de commerce, comprenant : - au rez-de-chaussée, entrée commune avec placard, local à usage de pharmacie, bureau, réserve, WC, - en demi-étage, appartement de garde (bureau, chambre, réserve, salle d'eau), - au 1 <sup>er</sup> étage, T3 avec terrasse (cuisine aménagée/équipée sur salon, 2 chambres, salle d'eau avec WC, remise sur le palier), - au 2 <sup>ème</sup> étage, T3 (cuisine aménagée/équipée sur salon, 2 chambres, salle d'eau avec WC, remise sur palier), - au 3 <sup>ème</sup> étage, studio (pièce de vie avec kitchenette aménagée/équipée et coin nuit, salle d'eau avec WC, remise sur le palier). Caves en sous-sol. Travaux de rénovation en 2011/2012.
2	72IIAR/328II	CHINON	7 RUE BEAUREPAIRE	18/10/2019		218	266 000,00 €	1 220,18	Immeuble comprenant 4 appartements : - au rez-de-chaussée, une entrée avec portier comprenant un local technique, un couloir, un local boîte aux lettres et 4 cailliers individuels pour chaque appartement avec eau et électricité, un T3 (2 chambres, WC avec lave-mains, séjour, cuisine ouverte sur le séjour, une pièce de rangement, une salle de bains avec baignoire et douche), - au 1 <sup>er</sup> étage, un T2 (1 chambre, séjour, cuisine ouverte, salle de bains avec WC, rangement) et un T3 (entrée, 2 chambres dont une en duplex, séjour, cuisine fermée, salle de bains, WC), - au 2 <sup>ème</sup> étage, un T2 (chambre, séjour, cuisine ouverte, salle de bains avec WC, rangement).
3	72IIAR/381II 72IIAR/382II	CHINON	83 RUE HAUTE SAINT MAURICE	17/04/2019		375	285 000,00 €	760,00	Maison bourgeoise à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée, un T1 (cuisine, salon, salle d'eau et WC) et un T3 (entrée, salon, cuisine, chambre, bureau, salle de bains, WC, grande terrasse avec vue sur la Vienne), - au 1 <sup>er</sup> étage, palier, entrée, salon avec cheminée, 3 chambres, cuisine, dressing, salle de bains avec WC, - au 2 <sup>ème</sup> étage, palier, entrée, 2 chambres, salon, cuisine, cabinet de toilette, salle de bains, WC, dressing. Au sous-sol, salle des coffres, ancienne chaudière, caves. Garage pour 2 voitures, débarras, chaudière. Cour au nord, cour au sud. Droits indivis dans le passage commun.
4	72IIAR/271II	CHINON	1 RUE CARNOT	31/01/2022	1890	314	397 000,00 €	1 264,33	Immeuble mixte à usage d'habitation et de commerce, comprenant : - au rez-de-chaussée, hall d'entrée sur la rue Carnot, chaudière, WC, magasin avec bureau et vitrine sur le quai Jeanne d'Arc, - au 1 <sup>er</sup> étage, un T4 (couloir, cuisine, séjour, 3 chambres, salle de bains, WC) et un T2 (cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, WC), - au 2 <sup>ème</sup> étage, un T4 (couloir, cuisine, salon et salle à manger, 3 chambres, salle de bains, WC) et un T2 (cuisine, séjour, chambre, salle de bains, WC), - au 3 <sup>ème</sup> étage, un grand grenier réparé en 4 parties, 2 pièces mansardées partiellement aménagées, - au sous-sol, 3 caves. Courette. Chauffage au gaz commun à tous les locaux. Chauffe eau électrique pour chaque appartement.
5	72IIAS/383II	CHINON	1 RUE DE LA LAMPROIE	30/04/2021	1880	303	400 000,00 €	1 320,13	Immeuble mixte comprenant : - au rez-de-chaussée, une entrée, un appartement, un local commercial (magasin, arrière boutique avec WC et lave mains) - au 1 <sup>er</sup> étage, un studio et un appartement, - au 2 <sup>ème</sup> étage, un studio et un appartement, - au 3 <sup>ème</sup> étage, un studio et un appartement en duplex. Cave voûtée. Immeuble rénové en 2019/2020.
								Moyenne	1 235,08
								Médiane	1 264,33

Terme 1



Immeuble mixte à usage commercial en rez-de-chaussée et d'habitation en étage, situé au centre-ville de Chinon.

Il a été rénové en 2011/2012. Il est dans un environnement commercial. Il dispose de tous les services de proximité.

Terme 2



Ensemble à usage d'habitation uniquement donnant rue Beaurepaire et sur le quai Charles VII situé dans un quartier résidentiel. Mitoyen des deux côtés, il e dispose pas de jardin. Il est en bon état. Les appartements sont loués.

Terme 3



Immeuble à usage d'habitation rénové depuis son acquisition, situé dans un quartier résidentiel, donnant rue Haute Saint Maurice avec entrée principale sur le quai Charles VII.

Terme 4





Immeuble mixte à usage de commerce en rez-de-chaussée et d'habitation dans les étages. Sans charme particulier et ne possédant pas de jardin, il est à proximité du centre-ville.

Terme 5.



Immeuble mixte à usage commercial en rez-de-chaussée et d'habitation dans les étages. Situé à proximité du centre-ville, il ne dispose pas d'un jardin. Il a été rénové en 2019/2020, avant sa vente.

#### **8.1.1.2. Immeubles à usage professionnel**

A partir des applicatifs de la DGFIP, il a été recherché des ventes d'immeubles anciens à usage professionnel, d'une superficie comprise entre 250 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, intervenues sur la période de janvier 2019 à mai 2024, situés dans un périmètre d'au plus un kilomètre par rapport au bien à évaluer. Il en ressort les ventes suivantes :



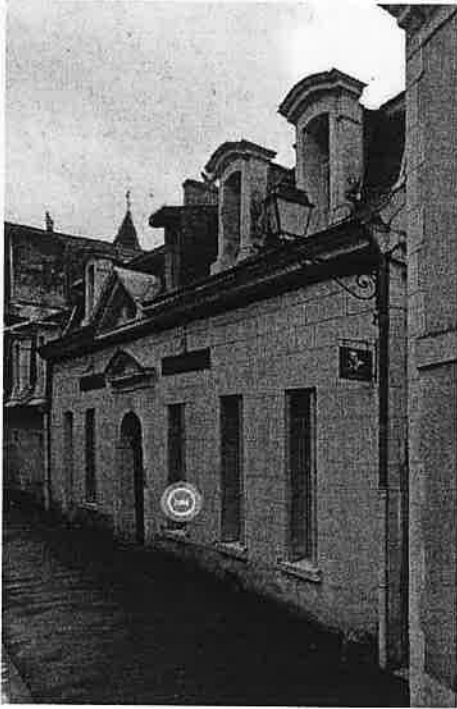
Terme	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Urbanisme	Observations
1	72//AS/175// 72//AS/1158// 72//AS/1159//	CHINON	47 49 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 53 PLACF DU GENERAL DE GAULLE	26/07/2021	928	829 000	893,32	PSMV	Immeuble élevé pour la majeure partie sur terre plain et une faible partie sur caves, comprenant, au rez-de-chaussée, hall d'entrée, salle à manger, petit bureau office frigorifique, cuisine, arrière cuisine, cellier, caves, salle de bar, garage, buanderie, petit cellier, WC, un patio ; au 1 <sup>er</sup> étage, 8 chambres avec sanitaires et WC, couloir, lingerie, terrasse et 5 chambres avec sanitaires dans le bâtiment donnant sur la rue des Caves Vaslins ; au 2 <sup>ème</sup> étage, 8 chambres avec sanitaires et WC ; au 3 <sup>ème</sup> étage, 8 chambres et grenier. Autre immeuble formant surplomb de la parcelle AS 1158 constitué d'un porche d'accès au parking de la Brèche, comprenant au 1 <sup>er</sup> étage, dégagement et 2 pièces ; au 2 <sup>ème</sup> étage, dégagement, WC et 2 pièces
2	72//AS/645// 72//AS/607//	CHINON	7 RUE DIDEROT	09/12/2022	826	800 000	968,52	PSMV	Bâtiment principal composé, au rez-de-chaussée côté cour, d'un hall de réception, un petit bureau, un bar, une réserve, une salle de petit déjeuner, une cuisine, une entrée, un escalier, une chaufferie, un atelier, 3 chambres ; à l'étage, un appartement comprenant une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre, une terrasse, un hall d'entrée, un salon, un couloir, 4 chambres, une réserve, 2 placards ; au 2 <sup>ème</sup> étage, 11 chambres, un grand placard avec accès au grenier, Pavillon dans la cour composée, au rez-de-chaussée, d'une buanderie, 2 halls d'entrée, une chambre équipée pour personnes handicapées, une réserve ; au 1 <sup>er</sup> étage, 4 chambres. Maison du jardinet comprenant une chambre. Une annexe comprenant au rez-de-chaussée un garage, un couloir, une chambre communicante ; au 1 <sup>er</sup> étage, 3 chambres ; une cave au sous-sol.
3	72//AR/327// 72//AR/324//	CHINON	38 QUAI CHARLES VII	04/04/2019	268	190 000	708,98	PSMV	2 corps de bâtiment en forme d'aiguille à usage d'habitation et professionnel comprenant : - un 1 <sup>er</sup> corps de bâtiment à usage de laboratoire ouvrant sur la rue Beaurepaire comprenant un bureau d'accueil, vestiaire, hall de réception, cage d'escalier, salle de prélèvement et pièce à usage de bureau ; à l'étage, 4 pièces et cage d'escalier ; grenier au-dessus en sa totalité ; cave au sous-sol sous le bureau d'accueil avec accès par l'extérieur ; garage attenant ; - un 2 <sup>ème</sup> corps de bâtiment à usage d'habitation comprenant au rez-de-chaussée, vestibule, cage d'escalier, salon, salle à manger, cuisine, 2 pièces, WC ; au 1 <sup>er</sup> étage, 3 chambres, salle de bains ; au 2 <sup>ème</sup> étage, 3 chambres, cabinet de toilette. Jardinnet devant l'ensemble. Chauffage au fioul. Relié à tout-à-l'égout. Garage avec grenier au-dessus 4 rue Beaurepaire
4	72//AR/542// 72//AR/415//	CHINON	8 QUAI CHARLES VII	16/11/2021	735	200 000	272,11	PSMV	Un hôtel particulier dénommé « Hôtel Bodard de la Jacopière » nécessitant des travaux lourds de remise en état, et composé d'un corps de logis principal sur 4 niveaux donnant sur la rue Haute Saint-Maurice, encadré par deux ailes de longueurs inégales, également sur 4 niveaux, et disposées autour d'une cour intérieure. Dans la cour intérieure, un bâtiment en préfabriqué des années 1950, délabré et destiné à être démol.
5	72//AR/157// 72//AR/158//	CHINON	24 PLACE DU GENERAL DE GAULLE	24/05/2024	829	410 000	494,57	PSMV	Ancien tribunal d'Instance
							Moyenne	867,50	
							Médiane	708,98	

## Terme 1



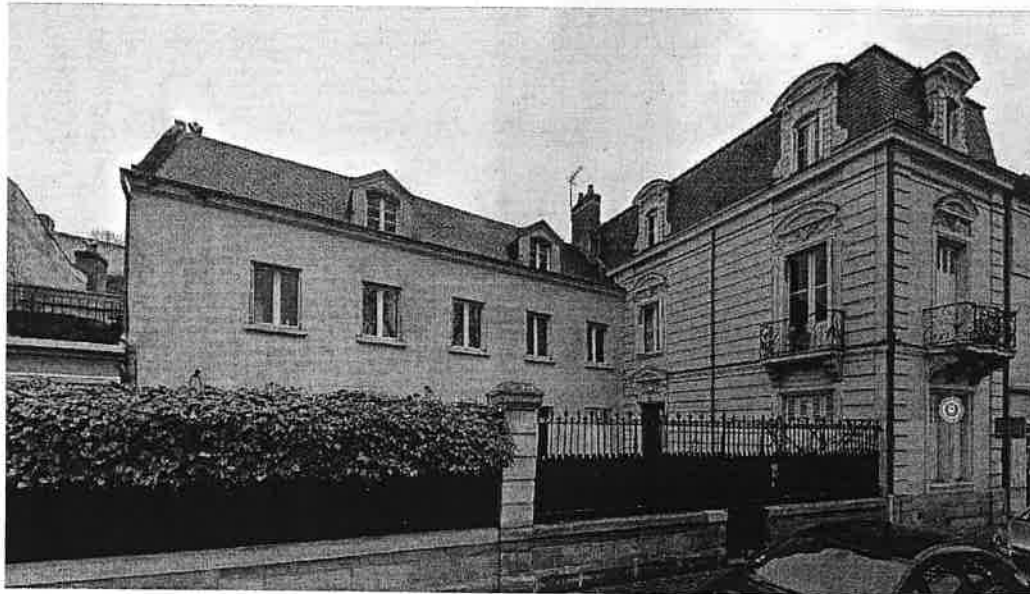
Immeuble à usage d'hôtel restaurant situé en centre-ville de Chinon.

## Terme 2



Immeuble à usage d'hôtel situé dans un quartier résidentiel. L'immeuble est en bon état. Il est vendu pour une poursuite d'usage.

## Terme 3



Immeuble composé de deux ailes d'époques différentes, transformé pour partie en location saisonnière.

## Terme 4

Ensemble immobilier ancien à usage d'enseignement et de logement pour les compagnons du Devoir. Il est en état passable et nécessite d'importants travaux de rénovation.



Terme 5



Ancien tribunal situé au centre-ville de Chinon.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.1.2.1. Le marché de la vente de maison d'habitation selon le site internet « [meilleursagents.com](https://meilleursagents.com) » au 7 juin 2024

Prix au m<sup>2</sup> Loyer au m<sup>2</sup>

45 rue Jean-Jacques Rousseau, 37500 Chinon

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juin 2024. Comprendre nos prix

Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux de la ville de Chinon



APPARTEMENT

Prix m<sup>2</sup> moyen

**1756 €**

de 1038 € à 2411 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m<sup>2</sup> moyen

**1876 €**

de 1109 € à 2576 €

Indice de confiance ●●●●●



### 8.1.2.2. Avis de valeur de l'immeuble Pirondeau à évaluer selon l'application « Homiwoo » au 6 juin 2024

#### 01 | Estimation à l'adresse exacte

Indice de confiance	★ ☆ ☆ ☆ ☆
Prix en €	408 855 €
Prix en €/m <sup>2</sup>	1 175 €/m <sup>2</sup>
Délai d'écoulement	110 jours
Délai d'écoulement non liquide	270 jours

#### 02 | Fourchette de prix à l'adresse exacte

Fourchette haute	437 442 €   (1 257 €/m <sup>2</sup> )
Fourchette basse	341 532 €   (981 €/m <sup>2</sup> )

#### 03 | Référence cadastrale

Section	Parcelle	Surface du terrain	N° de cadastre
AS	1014	370 m <sup>2</sup>	37072000AS1014

### 8.1.2.3. Coûts de rénovation

Selon le site « architecteo.com, les coûts de rénovation d'une maison au m<sup>2</sup>, en 2024, sont les suivants :

Type de rénovation	Prix au m <sup>2</sup> (TTC)	Travaux de rénovation concernés
Rénovation - rafraîchissement intérieur	de 220€ à 260€ / m <sup>2</sup> à rénover	Peinture complète (dont reprise de fissures, murs abîmés...) et rénovation complète des sols intérieurs (dont dépose et évacuation des déchets).
Rénovation - relooking maison	de 460€ à 520€ / m <sup>2</sup> à rénover	Rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre, revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux re-cloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique).
Rénovation complète	820€ à 900€ / m <sup>2</sup> à rénover	Changement de destination de pièces (transformer une chambre en cuisine, déplacer une salle de bains...) + rénovation des revêtements de sols, pose de cloison en placo plâtre, revêtement mural, peinture plafond, tirage gaines électriques suite aux re-cloisonnements éventuels, rénovation chauffage et production d'eau chaude (gaz ou électrique), rénovation de salle de bains, toilette et cuisine.
Rénovation lourde de maison / réhabilitation de maison ancienne	à partir de 1200€ / m <sup>2</sup> à rénover	Réhabilitation lourde = rénovation complète + gros œuvre (maçonnerie, réfection de dalle, ouverture mur porteur...), rénovation des fenêtres (dont fenêtre de toit), pose salle de bains (baignoire, douche à l'italienne...), WC suspendu, cuisine, aménagement de terrasse ou balcon...
Rénovation d'une ruine	Entre 1800 et 2000 euros / m <sup>2</sup> à rénover	Ce prix comprend les mêmes travaux de rénovation que pour une rénovation lourde + la rénovation des façades, rénovation de toiture et garage. Prix pour une rénovation avec matériaux haut de gamme.

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

### 8.2.1. Immeuble de rapport

Le terme 1 correspond à un bien rénové. A l'inverse, le terme 3 a été vendu en état d'usage. Il a fait l'objet d'une rénovation après sa vente.

Les valeurs moyenne t médiane sont respectivement de 1 235,08 €/m<sup>2</sup> et de 1 264,33 €/m<sup>2</sup>. La valeur haute est de 1 610,74 €/m<sup>2</sup>. La valeur basse est de 760 €/m<sup>2</sup>.

En l'espèce, l'hôtel Pirondeau et son annexe étaient, en dernière occupation, à usage de bureau. L'hôtel particulier ne dispose plus de cuisine, salle de bains et/ou salle d'eau. Un changement de destination en vue d'un usage en logement nécessite d'importants travaux de transformation des lieux notamment en ce qui concerne l'électricité, la plomberie, la reprise des sols, des murs et des plafonds.

Au vu des coûts mentionnés ci-dessus, compte tenu de la qualité du bâtiment, de son implantation en zone protégée sur le plan de l'urbanisme, de son état actuel, de sa superficie, une rénovation et une transformation en logement peuvent être estimées à 1 200 €/m<sup>2</sup>.

Ces travaux ayant pour but de livrer un immeuble neuf, il sera retenu la valeur haute des termes de laquelle il sera déduit le coût des travaux tel que retenu ci-dessus. Dès lors, la valeur unitaire du bien serait de 410,74 €/m<sup>2</sup> (1 610,74 – 1 200), arrondie à 410 €/m<sup>2</sup>.

En outre, au regard de la très grande superficie du bien à évaluer au regard de celle des termes de comparaison, il peut être appliqué un abattement de 10 %, réduisant la valeur unitaire à 369 €/m<sup>2</sup>.

Sur cette base, la valeur vénale de l'hôtel Pirondeau et de son annexe est estimée à 450 180 €, soit [(650 + 570) x 369], arrondie à 450 000 €.

### 8.2.2. Immeuble professionnel

Trois des quatre termes sont à usage d'hôtel ou, pour partie, de location saisonnière.

Les termes 1 et 2 ont été cédés en vue d'une poursuite d'usage. Le terme 3 a été transformé après sa vente.

Le terme 4 a été vendu en l'état. Il s'agit d'un ensemble immobilier dans un état passable dont la transformation en logement nécessite d'importants travaux. Son état est beaucoup plus dégradé que celui de l'hôtel Pirondeau.

Le terme 5 est un ancien bâtiment administratif destiné à être transformé en logements. Il ne dispose de jardin. Il est en état d'usage comme le bien à évaluer.

Les valeurs des trois premiers termes sont cohérentes. Elles sont comprises entre 708,96 €/m<sup>2</sup> et 968,52 €/m<sup>2</sup>, dégageant une moyenne de 856,93 €/m<sup>2</sup>.

Tous les termes présentent de grandes superficies utiles.

Au regard de la situation du bien à évaluer, de son état d'entretien, de son usage actuel, des règles d'urbanisme applicables, il est choisi de retenir la valeur du terme 5 qui présente des similitudes avec le bien à évaluer tant dans l'usage actuel et son devenir que son état général et sa superficie, soit 494,57 €/m<sup>2</sup>.

Sur cette base, la valeur vénale de l'ensemble immobilier implanté sur les parcelles AS 1013, AS 1014, AS 303 et AS 309 à Chinon, est estimée à 603 375,40 € arrondie à 603 000 €.

## 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 de l'ensemble bâti érigé sur les parcelles AS 303, AS 309, AS 1014 et AS 1013 est évaluée à :

- 450 000 € par référence à des immeubles de rapport,
- 603 000 € par référence à des immeubles à usage professionnel.

Au regard de l'implantation du bien, de sa surface, du marché immobilier, des règles d'urbanisme, il est choisi la valeur issue de la comparaison avec des immeubles de rapport, soit 450 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 405 000 €.

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 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 acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.*

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.

## 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.



Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le 05/07/2024 du texte ici

ID : 037-213700727-20240703-DCM\_2024\_095-DE

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Anne VIGNAUX  
Responsable du Pôle d'évaluation domaniale

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.