

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA  
CHARENTE-MARITIME**

Pôle métiers : animation et expertise  
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 13/05/2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET  
Téléphone : 05 46 30 08 73  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf OSE: 2021-17385-51657  
Réf DS : 4919137

à

Monsieur le Maire de Saint-Junien

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Ancienne colonie de vacances
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	Rue de l'Océan, lieudit « La Giboire » SAINT PIERRE D'OLERON
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	185 000 € dont 1500 € pour les parcelles DW n°26 et 30

**1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT JUNIEN**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : VIRGINIE FAYE**

**2 - Date de consultation** : 02/07/2021  
**Date de réception** : 02/07/2021  
**Date de visite** : 01/04/2022  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 01/04/2022

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession d'un ancien centre de vacances

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées section DX n°1, 2, 3, 382, 385 et DW n°1, 2, 3, 4, 12, 13, 26, 30 pour une superficie totale de 40 871 m<sup>2</sup>

Description du bien :

Il est constitué de 2 unités foncières.

1- La première correspond aux parcelles DX n°1, 2, 3, 382, 385 et DW n°1, 2, 3, 4, 12, 13 pour 36 365 m<sup>2</sup> qui supportent une ancienne colonie de vacances dénommée « la Giboire », dont l'activité a cessé en 1996. La construction d'origine date de 1933 et s'est agrandie en 1980 suite à l'acquisition de l'ensemble par la commune de Saint-Junien. Elle a subi 4 incendies successifs en 2017.

Sur les parcelles DX n°1, 2, 3, 382, et DW n°1, 2, 3 sont édifiés 13 bâtiments, les bâtiments principaux (2, 5, 6, 12) ont été construits en 1935, les autres (1, 4, 7) après 1980. Les bâtiments 8 à 11 mentionnés par le consultant sur le document récapitulatif des surfaces décrits comme des bungalows dortoirs de 27 m<sup>2</sup> ont été démolis.

Les parcelles DW n°12, 13 pour 10 705 m<sup>2</sup> sont pour l'essentiel des terrains nus en nature de prairie avec naires d'arbres. La parcelle DW n°4 sur laquelle empiète une construction (bâtiment 7) est pour l'essentiel également en nature de terrain nu. La parcelle DX n°385 appartenant à la commune de Saint-Junien est à usage de voirie.

**Le bâtiment 1**, situé en limite sud, et construit sur 2 niveaux avec combles, correspond à l'ancienne maison du gardien. **Le bâtiment 2**, perpendiculaire à la route de l'océan, est un bâtiment de plain-pied, comprenant 2 pièces correspondant aux anciennes salles de classes et au dépôt de matériel. **Le bâtiment 3** est l'ancien laboratoire photos et dépôt comprenant 3 pièces et 2 sanitaires. **Le bâtiment 4** est l'ancien restaurant. De ce bâtiment incendié, il ne reste que les murs. Le plafond s'est effondré, les fenêtres sont quasiment toutes absentes. **Le bâtiment 5**, de plain-pied, adjacent et perpendiculaire au bâtiment 4, abritait les cuisines et l'infirmerie. **Le bâtiment 6** est un immeuble sur 2 niveaux avec combles. Il accueillait les dortoirs avec au rez-de-chaussée. **Le bâtiment 12**, sur 2 niveaux, abritait les dortoirs. Ce bâtiment a été incendié, le plafond de l'étage s'est écroulé, il n'existe quasiment plus aucune fenêtre. **Le bâtiment 13** correspond aux sanitaires et ateliers. **La superficie totale des bâtis est de 2915 m<sup>2</sup>**

2- La seconde correspond aux parcelles DW n°26 et 30 pour 4506 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'espaces boisés classés

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Saint Junien (87)
- Situation d'occupation : libre

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU révisé et approuvé le 25/01/ 2020. Parcelles DW n°4, 12, 13, DX n°1, 2, 3, 382, 385 pour 36 362 m<sup>2</sup> : zone Nt3g  
Parcelles DW n° 26 et 30 pour 4506 m<sup>2</sup> zone A « Espace boisé classé »  
VRD : à proximité

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimé à **185 000 €, dont 1500 € pour les parcelles DW n°26 et 30.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 2 ans.

#### 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
L'Inspectrice des Finances Publiques,

Auréli BOUCHET

