

La Rochelle, le 31 mars 2026

Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'évaluation de l'ensemble immobilier situé **5, rue de Champagne 17810 Saint Georges des Coteaux**.

Avertissement

Cet avis de valeur revêt un caractère confidentiel : il est destiné à l'usage exclusif de la personne physique ou morale qui en a sollicité l'établissement et ne peut pas être librement diffusé.

Il ne pourra être communiqué à un tiers, ou exploitée par un tiers, en totalité ou en partie, sans l'accord écrit et préalable de notre société, qui décline toute responsabilité en cas d'utilisation de cet avis de valeur en dehors du contexte pour lequel il aura été établi, et/ou de préjudice subi par un tiers du fait de l'utilisation non autorisée de cette proposition de services.

Notre société décline toute responsabilité si ces informations ou documents comportent des inexactitudes, sont incomplets ou périmés concernant l'usage et la destination effective du bien.

Confidentialité

L'agence Arthur-Loyd a pris note du caractère confidentiel de votre dossier.

Limite de l'avis de valeur

L'évaluation d'un bien immobilier n'est pas une science exacte. L'évaluation est un acte de lecture des marchés à partir de normes qui peuvent être contestées mais qui ont l'avantage de définir un cadre unique pour toutes les évaluations. L'analyse des méthodes consacrées par l'usage répond à un double objectif :

Définir un principe commun à l'évaluation : un acte de lecture du marché

Définir une limite commune à l'expertise : un manque de lisibilité du marché.

Limites de cette évaluation

La valeur que cherche à déterminer une évaluation est la valeur dite vénale, appelée également valeur marchande, prix de marché, valeur de réalisation. La valeur vénale est définie de la façon suivante par les professionnels de l'expertise :

« La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit de propriété peut être raisonnablement cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise les conditions suivantes étant supposées réunies » :

- a) libre volonté du vendeur ;
- b) l'existence d'au moins 2 acheteurs potentiels ;
- c) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation ;
- d) le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- e) des conditions de mise en vente et de publicité normales ;
- F) que les parties en présence n'aient pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Désignation sommaire du bâtiment :

Immeuble mixte comprenant une salle de sport en RDC et des bureaux e R+1

Adresse : 5, rue champagne 17810 Saint Georges des Coteaux

Type : Immeuble en R+1 – salle de sport en RDC et Bureaux à l'étage

Surface utile : 1140 m² environ - dont 520 m² en RDC et 600 en R+1

Année construction : 2010

Foncier : Parcelles cadastrales ZI199 (2459 m²) et ZI201 (541 m²), soit environ 3000 m² de foncier.

Stationnement : Parking en façade

État : bon état général

Accessibilité PMR via ascenseur

Situation locative

Salle de sport louée depuis novembre 2021.

Loyer initial : 26 400 € HT HC – Loyer actualisé estimé : 29 900 € HT HC.

Bureaux vacants.



Arthur
Loyd

POITIERS, LA ROCHELLE,
NIORT &
LA ROCHE SUR YON





Références de la parcelle 000 ZI 199

Référence cadastrale de la parcelle

000 ZI 199

Contenance cadastrale

2 459 mètres carrés

Adresse

**RUE CHAMPAGNE SAINT
GEORGES
17810 SAINT-GEORGES-DES-
COTEAUX**

Références de la parcelle 000 ZI 201

Référence cadastrale de la parcelle

000 ZI 201

Contenance cadastrale

541 mètres carrés

Adresse

**RUE CHAMPAGNE SAINT
GEORGES
17810 SAINT-GEORGES-DES-
COTEAUX**

Analyse du marché des bureaux Secteur Saintes

Le marché des bureaux sur le secteur de Saintes se caractérise par une activité modérée et une profondeur limitée, typique des marchés tertiaires secondaires. Contrairement à des agglomérations plus structurées comme La Rochelle ou Bordeaux, Saintes ne bénéficie pas d'un tissu tertiaire suffisamment dense pour générer une demande soutenue et régulière. La demande y est principalement locale, portée par des petites et moyennes entreprises, des professions libérales ainsi que des activités de services. Elle se concentre majoritairement sur des surfaces réduites, généralement comprises entre 50 et 150 m².

Le volume annuel de commercialisation de bureaux reste relativement faible, estimé entre 2 000 et 5 000 m² par an. Les transactions portant sur des surfaces plus importantes, supérieures à 300 m², sont rares et nécessitent des délais de commercialisation significativement plus longs. Les surfaces supérieures à 500 m² sont particulièrement difficiles à positionner sur ce marché, sauf à proposer des conditions économiques très attractives ou à bénéficier d'un emplacement stratégique. L'offre de bureaux sur Saintes est relativement diffuse et peu homogène. Elle est majoritairement constituée de biens anciens ou de locaux ayant fait l'objet de transformations, avec peu de programmes tertiaires récents ou de qualité « prime ». Cette situation ne génère toutefois pas de tension locative, la faiblesse de la demande ne permettant pas d'absorber rapidement les surfaces disponibles.

Les valeurs locatives observées sur le secteur traduisent ce déséquilibre. Pour des bureaux récents ou bien situés, les loyers peuvent atteindre entre 100 et 120 € HT HC par m² et par an, bien que ces niveaux restent rares. La majorité du marché se situe dans une fourchette comprise entre 70 et 100 € HT HC/m²/an. Les actifs secondaires, excentrés ou présentant des défauts (état, accessibilité, absence de services), se positionnent quant à eux entre 60 et 80 € HT HC/m²/an, voire en dessous en cas de vacance prolongée. Les conditions locatives sont généralement négociées, avec des mesures d'accompagnement fréquentes telles que des franchises de loyers ou des participations aux travaux.

Avis de valeur

Valeurs locatives bureaux : 70 à 110 €/m²/an, actifs secondaires : 60 à 80 €/m²/an.
Rendements investisseurs : 8,5 % à 11 %.

Soit une valeur locative potentielle :

Bureaux (599 m²) : 70 à 90 €/m²/an → 42 000 € à 54 000 € HT HC.

Loyer global potentiel : 72 000 € à 84 000 € HT HC. (Loyer Salle de sport + loyer potentiel)

Evaluation par capitalisation

Valeur actuelle (loué partiellement) : 270 000 € à 300 000 €.

Valeur théorique pleine location : 720 000 € à 930 000 €.

La valeur retenue pour cette valorisation en tenant compte que les bureaux sont vacants est comprise entre 550.000 € et 650.000 €

Approche comparative : 800 € à 1 000 €/m².

Evaluation par comparaison

Vente par capitalisation entre 9% et 10% acte en main

Vente bureaux seconde main en bon état entre 600 € et 1000 €/m².

Soit une valeur retenue entre 580.000 et 720.000 €

Valeur vénale retenue : entre 600.000 € et 650 000 € net vendeur.

Conclusion

Actif présentant un potentiel mais dépendant soit de la relocation des bureaux soit de l'achat par un utilisateur. Positionnement prix attractif recommandé.