



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/10/2021

Direction départementale des Finances Publiques de
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 69

Monsieur le Président de NEXITY

Réf DS : 6063091

Réf OSE : 2021-17347-73275

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Faubourg Saint-Eutrope
17 400 SAINT-JEAN-D'ANGELY

Valeur :

20 €
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT

affaire suivie par : Mme GENDRIER DUCHEMIN Marie

2 - DATE

de consultation : 01/10/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau -Terrain nu

de dossier en état : 01/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain nu enclavé au profit de la commune de Saint Jean d'Angély en vue d'y réaliser un boudodrome.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Jean-d'Angély est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine), chef-lieu de l'un des cinq arrondissements du département. Avec une population de 7 417 habitants en 2017 et une aire urbaine de 13 240 habitants. Cette sous-préfecture est la principale ville de son arrondissement.

Saint-Jean-d'Angély, au centre du Pays des Vals de Saintonge, est traversée par la rivière Boutonne, à proximité de l'autoroute A10 - sortie 34 - distante de 140 km de Bordeaux et 410 km de Paris.

Saint-Jean-d'Angély est située sur la ligne reliant Niort à Saintes ; des correspondances TGV à Niort permettent de rejoindre Paris en trois heures environ.

Par les airs, l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac est à 140 km et l'aéroport de La Rochelle à 60 km (liaisons quotidiennes avec Paris, Lyon, Clermont-Ferrand et Londres).



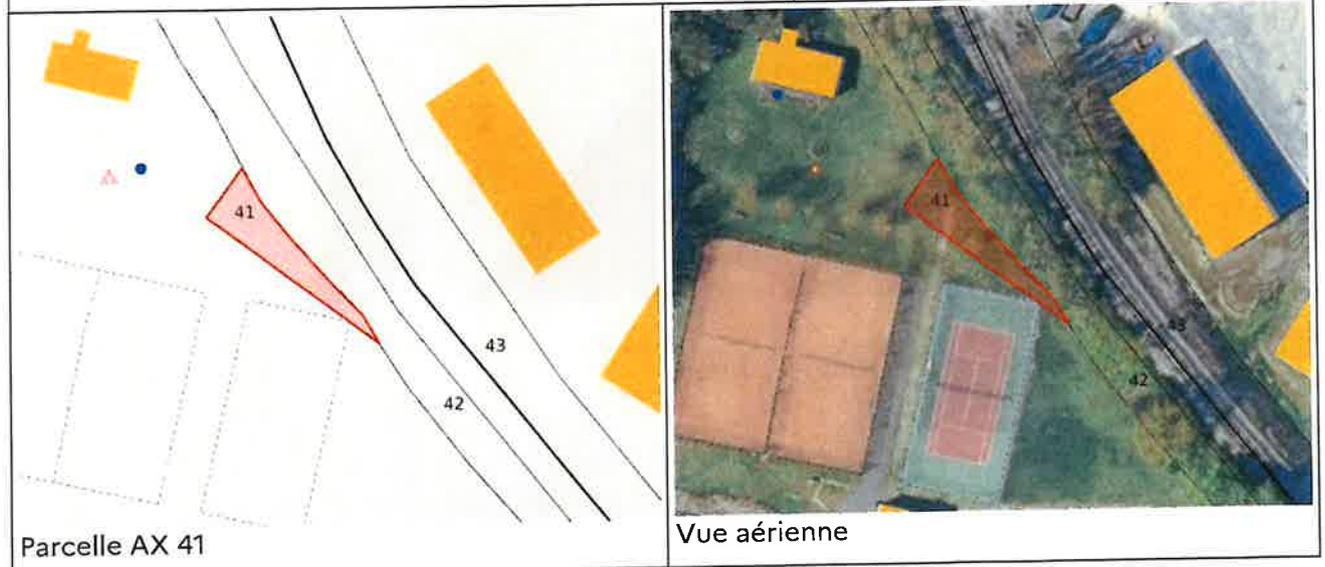
4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à l'Est de la commune de Saint Jean d'Angély.

**4.3. Références Cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT JEAN D'ANGELY	AX 41	Faubourg Saint-Eutrope	170 m ²	Friche- Bois Taillis
TOTAL			170 m ²	

**4.4. Descriptif**

La parcelle à évaluer est enherbée en nature de friche et bois-taillis ; elle est enclavée entre les parcelles AX 40 et AX 42 propriétés de la commune de Saint-Jean d'Angély.

4.5 Surfaces du bâti

Néant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle AX 41 est la propriété de SNCF-Réseau suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est évaluée libre d'occupation.

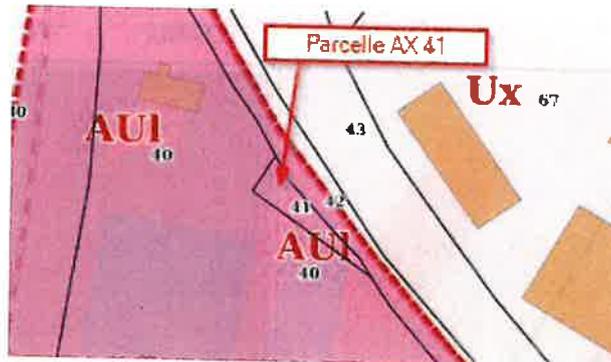
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone AUI : La zone AU est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. La zone AU est destinée à l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation impérativement sous forme d'opérations organisées (lotissements, groupes d'habitations, zones d'aménagement concerté...) compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend les secteurs suivants:

- le secteur AUe destiné à l'accueil des gens du voyage ;
- le secteur AUI destinés aux activités liées aux sports et aux loisirs ;
- le secteur AUcv destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU du 9/02/2012.

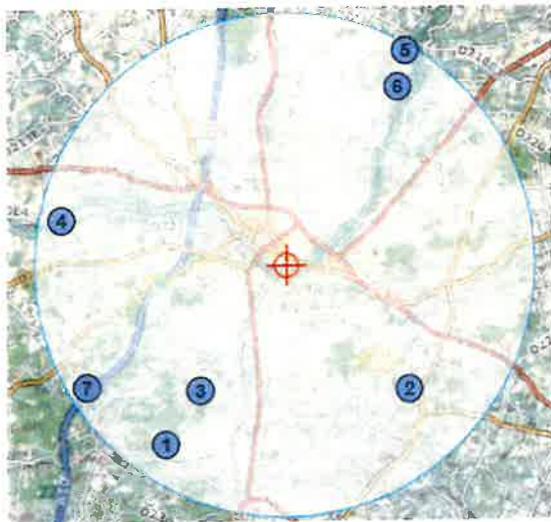
7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché****8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence**

S'agissant d'une parcelle située en zone AU mais en nature de friche et bois-taillis, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes, 09/2018 à 09/2021, de parcelles de même nature.

Les cessions de parcelles en nature de bois-taillis étant peu nombreuses à proximité, la recherche a été élargie à 10 km.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	septembre-décembre	0,14	0,14	0,12	0,17
2019	janvier-décembre	0,45	0,45	0,15	0,74
2020	janvier-décembre	0,18	0,18	0,15	0,20
Synthèse		0,24	0,15	0,12	0,74

Termes de comparaison	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	←	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	344//A/640//	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	LES BOIS BONNIN	17/07/2019	02/08/2019	680	500,00	0,74	Taillis
2	374//B/883//	STE MEME	LES CHAMPIONS	06/01/2020	22/01/2020	2 970	600,00	0,20	Taillis
3	226//ZP/1//	MAZERAY	LE CHAMP BRULEAU	09/12/2019	09/01/2020	1 200	180,00	0,15	Taillis
4	266//ZH/126//130	LES NOUILLERS	LE MARAIS DE LA VAINÉ	07/10/2020	21/10/2020	3 260	490,00	0,15	Taillis
5	381//A/67//	ST PARDOULT	LA MAISON NEUVE	19/10/2018	14/11/2018	230	28,00	0,12	Taillis
6	381//WB/24//27	ST PARDOULT	LE PETIT MARAIS	20/12/2018	16/01/2019	2 959	500,00	0,17	Taillis
7	435//B/362//ZK191/ZI210/ ZK118/ZE226/ZK346/B907/ ZB144/AM48/ZH159/B908/	TAILLANT	LE GRAND BOIS	26/10/2018	16/11/2018	5 900	650,00	0,14	Taillis

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,24 €/m², avec un prix minimum de 0,12 €/m², un prix maximum de 0,74 €/m² et un prix médian de 0,15 €/m².

8.1.2. Autres sources

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La parcelle AX 41 est enclavée et ne peut être cédée qu'au propriétaire des parcelles AX 40 et AX 42 ; en raison de cet enclavement, la valeur basse de l'étude de marché sera retenue soit 0,12 €/m².

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 du bien est arbitrée à $170\text{m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 20,40 \text{ €}$ arrondi à 20 €.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur