



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 12/05/2022

**Direction départementale des Finances Publiques de Charente  
Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly

BP 40587

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : [dfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr](mailto:dfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

Courriel : [fabienne.gabillet@dgif.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.gabillet@dgif.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Monsieur le Maire de la Commune de  
Saint-Jean-d'Angély

Réf DS : 8522013

Réf OSE : 2022-17347-29915

**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 :*

Terrain

*Adresse du bien :*

Rue de la Combe à Chats 17400 Saint-Jean-d'Angély

*Valeur :*

4 300€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saint-Jean-d'Angély  
affaire suivie par : Cyrille Soubieux

## 2 - DATE

de consultation : 19/04/2022

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 19/04/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire soumise au délai d'un mois.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain dont la commune n'a pas d'utilité. La cession est envisagée au prix de 4 000€.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Saint-Jean-d'Angély.

Saint-Jean-d'Angély est une commune du Sud-Ouest de la France, chef-lieu de l'un des cinq arrondissements du département.

Avec une population de 7 417 habitants en 2017 (Insee) 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.



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

Le bien est situé à l'entrée de l'agglomération, en zone pavillonnaire, près de la route départementale n° 939.

**4.3. Références Cadastreales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Jean d'Angély	AP 123	Rue de la Combe à Chats	168 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			168 m <sup>2</sup>	Terrain

**4.4. Descriptif**

Il s'agit d'un terrain nu, configuré en bande d'environ 7 mètres de large. Le terrain n'est pas directement accessible par la rue de la Combe à Chat. Il est séparé de la route par une parcelle appartenant à la commune (cadastrée AP 74), qui présente une très forte déclivité. La route se situe en contrebas.

**5 – SITUATION JURIDIQUE****5.1. Propriété de l'immeuble**

Le bien appartient à la commune de Saint Jean d'Angély.

**5.2. Conditions d'occupation**

Le bien est estimé libre d'occupation.

**6 - URBANISME****6.1. Règles actuelles**

Au PLU DE Saint-Jean-d'Angély, le bien est situé en zone Uc.

**6.2. Date de référence et règles applicables**

La zone Uc est une zone urbaine à caractère relativement aéré. Elle couvre en particulier les zones pavillonnaires en périphérie de la ville.

**7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

Le bien est évalué par comparaison.

**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE****8.1. Études de marché**

La recherche porte sur des mutations de terrains à bâtir à Saint-Jean-d'Angély :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Sous Groupe
1	347//AH/96//	ST JEAN D'ANGELY	8 RUE DES LILAS	09/08/2019	263	16 000	60,84	Uc
2	347//AH/95//	ST JEAN D'ANGELY	10 RUE DES LILAS	30/04/2019	259	12 000	46,33	Uc
3	347//AH/95//	ST JEAN D'ANGELY	10 RUE DES LILAS	04/09/2020	259	15 760	60,85	Uc
4	347//AA/185	ST JEAN D'ANGELY	RUE DE MOULINVEAU	04/09/2020	700	31 500	45	Uc
5	347//AA/184	ST JEAN D'ANGELY	RUE DE MOULINVEAU	17/01/2020	925	40 000	43,24	Uc
6	347//ZT/91//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	1480	37 000	25	Auxc
7	347//ZT/86//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	996	24 900	25	Auxc
8	347//ZT/90//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	10/07/2020	1485	37 125	25	Auxc
9	347//ZT/89/88	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	29/09/2020	2070	62 100	30	Auxc
10	347//ZT/99//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	17/11/2020	2815	168 900	60	Auxc
Moyenne							42,12612	

**8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues**

Les termes de comparaison n° 6 à 10 sont écartés, car il s'agit de terrains situés en zone d'activités.

La moyenne des termes retenus ressort à 51€/m<sup>2</sup>.

A cette valeur est appliqué un abattement de 50 % pour tenir compte de l'enclavement de la parcelle, de sa configuration et de sa faible superficie.

La valeur vénale peut être estimée à :  $51€/m^2 \times 0,5 = 25,5€/m^2 \times 168 m^2 = 4 284€$ , arrondi à 4 300€.

## 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 **4 300€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **3 900€** (arrondie)

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

## 12 - OBSERVATIONS

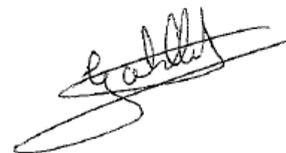
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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,



Fabienne Gabillet

Inspectrice des Finances Publiques