



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/04/2022

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](mailto: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](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 50 44 69

Madame le Maire de Saint-Jean d'Angély

Réf DS : 8126919  
Réf OSE : 2022-17347-20583

**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 nu

*Adresse du bien :*

Plantis Tesseron 17 400 SAINT JEAN D'ANGELY

*Valeur :*

598 000 €, 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 : Mr DAMAS Jean-François

## 2 - DATE

de consultation : 16/03/2022  
de délai négocié : Néant  
de visite : Du bureau – Terrain nu  
de dossier en état : 08/04/2022

## 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

Le projet consiste en une cession à l'entreprise GEODIS pour implantation d'un site de logistique sur les parcelles de la commune de Saint-Jean d'Angély et de la CDC Vals de Saintonge.

La contenance du futur bâtiment est de 31 689 m<sup>2</sup>.

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

La parcelle à évaluer est située à l'arrière de la zone d'activité ARCADYS au Nord-Est de la commune de Saint-Jean d'Angély, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'autoroute A10, Paris-Bordeaux.

Son accessibilité et sa visibilité depuis les routes et autoroute la bordant en font un terrain privilégié.

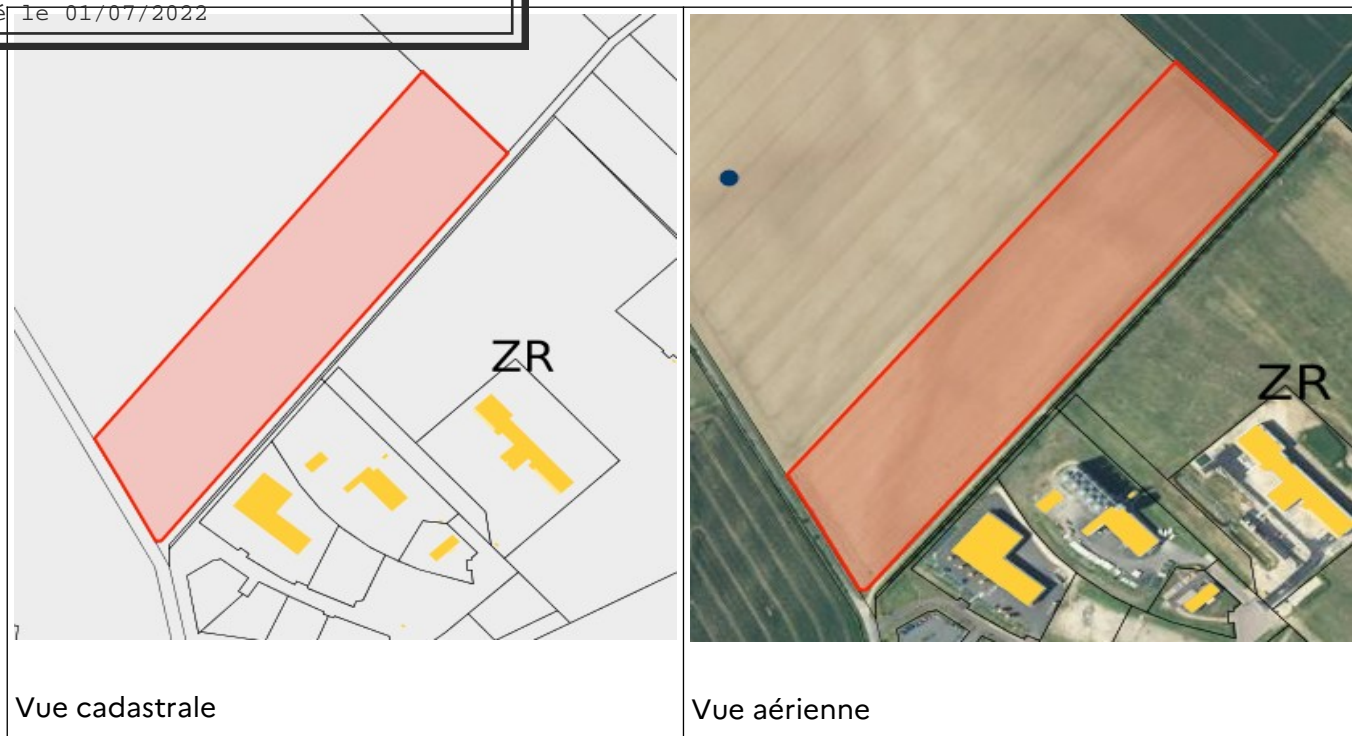


#### 4.3. Références Cadastreales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT JEAN D'ANGELY	ZR 121	Plantis Tesson	57 213 m <sup>2</sup>	Terrain nu
TOTAL			57 213 m <sup>2</sup>	

La parcelle ZR 121 est issue de la division cadastrale de la parcelle ZR 101 en ZR 120 et ZR 121 suite à la cession de la parcelle ZR 120 le 21/04/2021.



#### 4.4. Descriptif

La parcelle est actuellement en nature de pré et cultivée. La parcelle est située à proximité de l'échangeur de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux). La parcelle n'est pas raccordée au réseau et n'est pas viabilisée.

La parcelle ZR 101 présentait une consistance de 58 609 m<sup>2</sup> ; suite à l'acte de cession du 21/04/2021 d'une partie de cette parcelle pour 1 396 m<sup>2</sup>, la parcelle ZR 121 issue de la division présente une consistance de 57 213 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété de la commune de Saint-Jean d'Angély, suivant acte ancien d'acquisition.

#### 5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone Aux : La zone AUx est une zone naturelle non équipée, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui, par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions ou installations non directement liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- les éoliennes de plus de 12 mètres.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU modifié du 27/11/2016 .

## 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 disposant d'une grande superficie, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2019 à 01/2022) de parcelles disposant d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> à 80 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Jean d'Angély et sa périphérie.

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage PLU	Vendeur	Acquéreur
1	347//AW/42//	ST JEAN D'ANGELY	RUE DE LA SACRISTINERIE	17/04/2019	11 840	53 280,00	4,50	AUX	Particulier	Société
2	347//ZR/105//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	09/05/2019	4 368	14 152,00	3,24	AUX	CDC Vals de Saintonge	Société
3	347//ZR/117//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	08/02/2021	5 552	13 000,00	2,34	AUX	SCI	Société
4	347//D/782//	ST JEAN D'ANGELY	TERRES DE FOSSEMAGNE	24/09/2019	4 244	38 196,00	9,00	AUX	Département de la Charente-Maritime	Société
5	347//AS176/AS11/AT52/AT51/AS14/AS13/AT40/AS12/AT58/AT47/	ST JEAN D'ANGELY	GRATTEMOINE SUD	06/11/2020	57 243	334 808,00	5,85	AUCv	Commune de Saint-Jean d'Angély	Société
6	350//AI/93//	ST JULIEN DE L'ESCAP	LA VACHERIE	22/12/2020	7 162	84 000,00	11,73	AU	Particulier	Commune de Saint Julien de l'Escap
7	347//ZR/34/35	ST JEAN D'ANGELY	LA CROIX ROUGE	04/09/2020	15 224	136 660,00	8,98	AUX	CDC Vals de Saintonge	Société
<b>Prix moyen</b>							<b>6,52</b>			

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 6,52 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 2,34 €/m<sup>2</sup> et un prix maximum de 11,73 €/m<sup>2</sup>.

Deux cessions de parcelles sont intervenues récemment et ne sont pas encore enregistrées dans l'outil Patrim.

- 21/04/2021 : Cession par la commune de Saint-jean d'Angély à une entreprise de matériaux de la parcelle ZR 120 d'une contenance de 1 396 m<sup>2</sup> pour un prix de 16 430,32 € soit 11,92 €/m<sup>2</sup>.

- 21/04/2021 : Cession par la Communauté de communes « Vals de Saintonge » à une entreprise de matériaux de la parcelle ZR 123, issue de la division en date du 30/03/2021 de la parcelle ZR 119 en ZR 123 et ZR 122, d'une contenance de 77 805 m<sup>2</sup> pour un prix de 927 435,60 € soit 11,92 €/m<sup>2</sup>. La parcelle ZR 119 était issue du regroupement cadastrale des parcelles ZR 42 – 6 – 3 – 5 et 100 en date du 26/03/2021.

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

Les termes 1 – 2 – 3 – 4 et 7 concernent des terrains situés sur la commune de Saint-Jean d'Angély et situés en zone AUx du PLU identique aux parcelles à évaluer.

Le terme 5 de par son zonage limite sa constructibilité aux installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque ; il n'est pas retenu.

Le terme 6 n'est pas situé sur la commune de Saint-Jean d'Angély, il est à l'écart des grands axes de circulation ; il n'est pas retenu.

Les cessions de terrains situés en zone Aux du PLU sont majoritairement des cessions de collectivités en raison d'une part du zonage et d'autre part des superficies des parcelles acquises le plus souvent par les collectivités pour constituer une réserve foncière.

Le terme 1 est situé à l'écart des grands axes à l'arrière d'une zone d'activité ; il est desservi par un chemin en terre. Pour ces raisons il n'est pas retenu.

Le terme 2 est situé à proximité de la parcelle à évaluer ; sa valeur basse est justifiée par sa configuration en bande d'une largeur maximale de 20 m. Ce terme n'est pas retenu.

Le terme 3 est également situé à proximité de la parcelle à évaluer ; il présente une pente moyenne de 8 % d'Est en Ouest et de 8 % du Nord au Sud ; sa situation, sa configuration et son accessibilité sont moins privilégiées que la parcelle à évaluer ; il n'est pas retenu.

Le terme 4 est également éloigné des zones d'activité privilégiées de la commune. Il n'est pas retenu.

Le terme 7 situé à proximité de la parcelle à évaluer présente une accessibilité identique, en bordure d'un rond point permettant l'accès à l'autoroute A 10, et une superficie importante. Il est retenu.

Le terme 7 issu de l'étude de marché et le terme relatif à la cession de la parcelle ZR 123 intervenue le 21/04/2021 sont retenus.

Le prix moyen de ces termes est de 10,45 €/m<sup>2</sup>.

Cette valeur est retenue pour le calcul de la valeur vénale de la parcelle ZR 101

La valeur vénale de la parcelle ZR 101 est estimée à : 57 213 m<sup>2</sup> x 10,45 €/m<sup>2</sup> = 597 875 € arrondi à 598 000 €.

## 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 du bien est arbitrée à **598 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

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 18 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 Départemental des Finances  
Publiques et par délégation,

La Responsable de la Mission Domaine et  
Politique immobilière de l'Etat



Noëlle VIAUD