



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité***Direction Générale des Finances Publiques**

Le 07/03/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly

BP 40587

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.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 : 11439173

Réf OSE : 2023-17202-10999

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 en nature de chemin

Adresse du bien :

Lieu dit « Les Creux » à Landes

Valeur :292 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Commune de Saint-Jean-d'Angély

affaire suivie par : Anthony Rateau

2 - DATES

de consultation :	09/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Vente d'une parcelle située sur la commune de Landes (17380) à la commune sur laquelle elle est située.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4. DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Landes est une commune du sud-ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine).

Landes est une commune rurale. Elle fait en effet partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Saint-Jean-d'Angély, dont elle est une commune de la couronne.

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

Le bien est situé hors agglomération, en zone agricole.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Landes	ZD 129	Lieu dit « Les Creux »	584 m ²	Chemin
			584 m ²	

**4.4. Descriptif**

Il s'agit d'une parcelle en nature de chemin, qui donne accès à une parcelle non construite (ancienne décharge communautaire).

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 Landes, zone A, agricole.

6.2. Date de référence et règles applicables

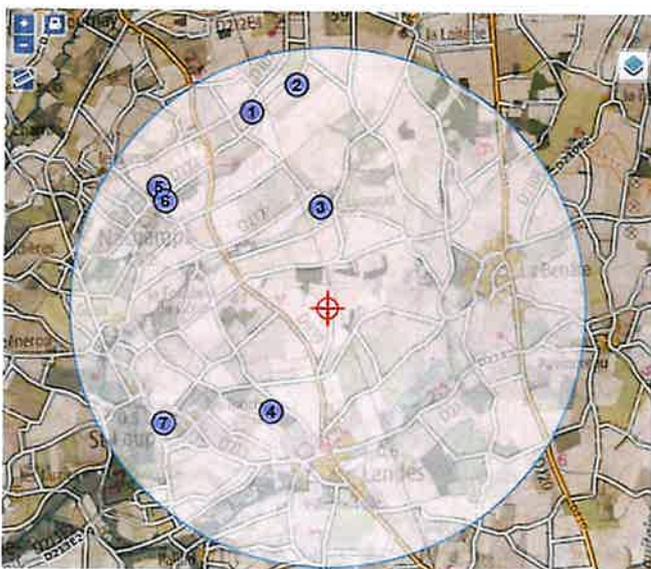
Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien est estimé par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché**

Le bien étant situé en zone agricole, la comparaison sera faite avec des terres agricoles :



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x46 00763899999955; y-0.596901) - 3000 m autour
 Référence cadastrale : 17 202 / 000 ZD 0129
 Période de recherche : De 02/2020 à 02/2023
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terre

**9 ventes répondent à vos critères
 dont 9 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	février-décembre	0,39	0,40	0,29	0,47
2021	janvier-décembre	0,56	0,56	0,42	0,70
2022	janvier-décembre	0,72	0,72	0,70	0,74
	Synthèse	0,53	0,47	0,29	0,74

N°	Ref. Cadastriques	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
1	124//ZV/39//	COURANT	LA CABANE	13/05/2020	19100	8 977	0,47	Terre
2	124//ZM/5//ZV/7// ZL/72	COURANT	LE GROS CHENE	20/05/2020	107060	42 824	0,4	Terre
3	202//ZR/26//	LANDES	LA FRAGNEE	04/02/2021	963	400	0,42	Terre
4	202//ZN/26//	LANDES	RIVEMONT	27/05/2022	39930	27 951	0,7	Terre
5	254//ZE/6//	NACHAMPS	FIEF SAINT JEAN	07/07/2022	21720	16 000	0,74	Terre
6	254//ZE/73//	NACHAMPS	LES SABLIERES	05/01/2021	2839	2 000	0,7	Terre
7	356//ZS/35//	ST LOUP	LES TOUCHES	19/06/2020	1698	500	0,29	Terre
Moyenne							0,5314	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le terme de comparaison n° 6 est écarté car l'acte de vente mentionne qu'il s'agit d'un jardin.

La moyenne des autres termes ressort à 0,50€/m².

La valeur vénale est estimée à : $584 \text{ m}^2 \times 0,50\text{€/m}^2 = 292\text{€}$

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 **292€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 260€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

AR Prefecture

017-211703475-20230629-2023_06_D12-DE
Reçu le 30/06/2023

Pour le Directeur et par délégation,



L'Inspectrice des Finances Publiques

Fabienne Gabillet