



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/04/2023

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 IOINDRE

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr

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

Réf DS : 11877432

Réf OSE : 2023-17347-21829

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

Adresse du bien :

Rue Jean Réveillaud 17 400 Saint-Jean-d'Angély

Valeur :

1 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saint-Jean-d'Angély

affaire suivie par : Soubieux Cyrille

2 - DATES

de consultation :	20/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/03/2023

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

Cession d'un délaissé de voirie.

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

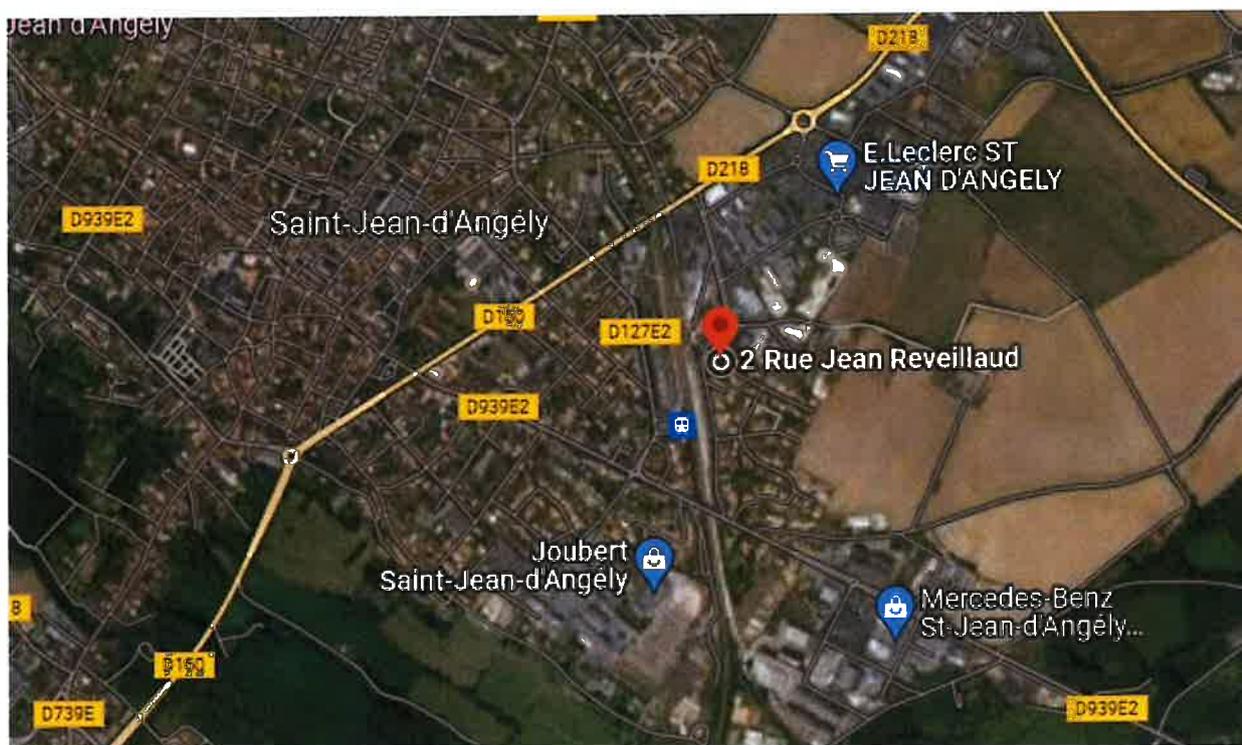
4. DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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. Elle est distante de 140 km de Bordeaux et de 410 km de Paris.

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

Le bien est situé à proximité de la voie ferrée et de la zone d'activités de Saint-Jean-d'Angély.

**4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Jean-d'Angély	Non cadastré (face à AW 207 et 208)	Rue Jean Réveillaud	Emprise d'environ 257 m ²	Terrain



Il s'agit d'un terrain nu, en forme de bande d'environ 3 mètres de large, situé entre les parcelles AW 208 et AW 207 et la rue Jean Réveillaud.

Sur cette bande de terrain se trouve une haie d'arbres et arbustes.

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 en zone Ux, d'activités.

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**

La recherche porte sur des terrains à bâtir, situés en zone d'activités économique, à Saint-Jean-d'Angély :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	347//ZT/93/94	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	24/04/2018	2453	73 620	30,01	Auxc loti
2	347//ZT/91//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	1480	37 000	25	Auxc loti
3	347//ZR/109//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	30/11/2018	2326	51 172	22	UX
4	347//ZT/86	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	996	24 900	25	Auxc loti
5	347//ZR/87/	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	11/04/2018	1262	27 764	22	UX
6	347/ZT/88/89	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	29/09/2020	2070	62 100	30	Auxc loti
7	347//ZR/80/133	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	14/06/2022	1995	40 370	20,24	Ux
8	347/ZT/87	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	13/04/2021	1007	25 175	25	Auxc loti
9	347//ZT/83	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	09/03/2021	8786	527 160	60	Auxc loti
10	347/ZT/90	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	10/07/2020	1485	37 125	25	Auxc loti
11	347/ZT/99	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	17/11/2020	2815	168 900	60	Auxc loti

Moyenne

31,295

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

La bande de terrain à évaluer ne peut pas constituer un terrain à bâtir à elle seule, mais elle permettra d'agrandir le jardin des propriétaires riverains.

Cependant cette bande de terrain constitue également une charge, car elle est constituée d'une haie qu'il faudra entretenir.

Par conséquent, il sera appliqué un abattement de 80 % à la moyenne des termes de comparaison. Ainsi, la bande de terrain correspond à 20 % du terrain à bâtir, ce qui est le ratio habituellement employé pour déterminer la valeur d'un jardin.

La moyenne des termes de comparaison retenus ressort à 31€/m².

$$31€/m^2 \times 0,2 = 6,2€/m^2$$

La valeur vénale est estimée à : 257 m² x 6,2 €/m² = 1 593,4€, arrondi à **1 600€**

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 **1 600€**.

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 1 400€ (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.

Pour le Directeur et par délégation,



L'Inspectrice des Finances Publiques,
Fabienne Gabillet