



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances publiques

Le 21/12/2023

Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de la Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

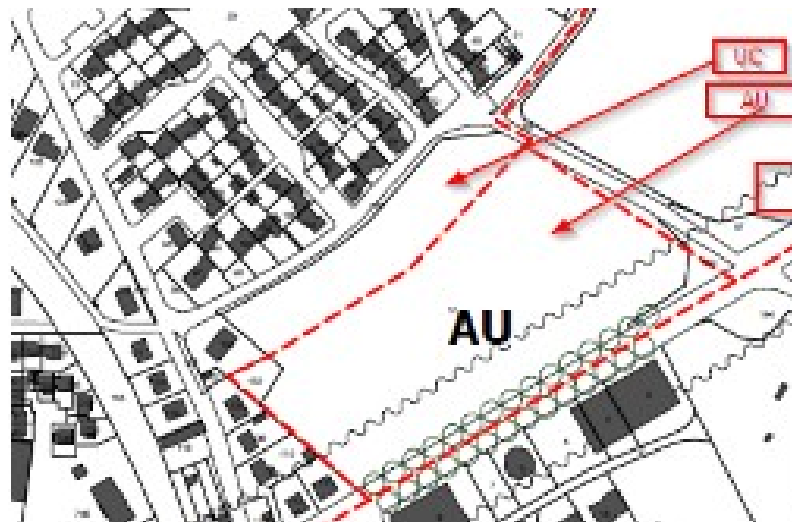
Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr

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

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Réf DS : 15078962
Réf OSE : 2023-17347-89742**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 Maurice Ravel 17400 Saint-Jean-d'Angély*Valeur :* 442 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saint-Jean-d'Angély.
Affaire suivie par : Damas Jean-François.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 21/11/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 15/12/2023 |

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

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input 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 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

Projet d'aménagement de 50% du foncier cédé à un bailleur social pour créer du locatif accessible et 50% pour de l'accession libre portée par la commune.

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 terrain se trouve à l'entrée nord-est de Saint-Jean-d'Angély, entre une zone résidentielle et la zone d'activités de la Grenoblerie. Le centre-ville est à environ un kilomètre.

**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 | AV 164 | Rue Maurice Ravel | 33 130 m ² | Terrain |



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu, de configuration quasi rectangulaire, disposant de trois façades sur rue :

- une façade sur la rue Maurice Ravel ;
- une façade sur la rue Émile Combes ;
- et une façade sur l'avenue Georges Brossard.

Cette avenue correspond à la route départementale n° 218, sur laquelle les accès ne sont pas autorisés. Il existe cependant un chemin doux pour les piétons le long de l'avenue Georges Brossard.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint-Jean-d'Angély. Il a été acquis par acte du 21/11/2023, dans le cadre d'un échange avec soulte. Les terrains cédés par la commune ont été estimés à 313 215€ et le terrain cédé par monsieur Raulx à 570 000€ (évaluation du domaine à 430 000€ avis 2021-17347-09605). Une soulte de 256 785€ a été versée par la commune.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien était loué aux termes d'un bail rural à long terme de 18 ans devant se terminer le 30/09/2036. Ce bail a été résilié le jour de l'acte d'acquisition par la ville de Saint-Jean-d'Angély. Le bien est donc estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le bien est situé pour partie en zone Uc et pour partie en zone Au.

Le consultant indique que la partie en zone Uc est d'environ 7 500 m² et la partie en zone Au d'environ 25 630 m².

La zone Uc est une zone urbaine à caractère relativement aéré, tolérant des constructions individuelles linéaires.

La zone Au est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation impérativement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Au cas présent, le terrain est à cheval sur deux zones, mais il est en façade sur plusieurs voies et également pour la partie en zone Au. De plus, dans les deux cas le terrain est desservi à sa périphérie et urbanisable immédiatement pour une opération d'ensemble.

Ainsi, il ne sera pas fait de distinction entre la zone Uc et la zone Au, les deux zones seront comparées à du terrain à aménager, en zone urbaine ou à urbaniser.

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 aménager (terrains situés en zone à urbaniser ou en zone urbaine de très grande superficie) :

| N° | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Zonage |
|----|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | 347/AH/1227 | Saint Jean d'Angély | 4 avenue du général Leclerc | 01/02/2019 | 21104 | 155 000 | 7,34 | Ubp |
| 2 | 350//AI/93 | Saint Julien de l'Esacp | La Vacherie | 22/12/2020 | 7162 | 84 000 | 11,73 | Au |
| 3 | 434//ZE/376 | Surgères | Papineaux du Levant | 27/05/2020 | 20632 | 170 000 | 8,24 | U |
| 4 | 070//AD/194 | Brizambourg | Les Joncheres | 25/09/2020 | 17922 | 71 688 | 4,00 | Au |
| 5 | 101//C/1579 | Cherbonnières | Le Bourg | 21/12/2020 | 2678 | 15 000 | 5,60 | Ua |
| 6 | 459//AB/ 96/97/94/95 | Varaize | Le Bourg Nord Ouest | 02/08/2019 | 3200 | 25 000 | 7,81 | Uai1 (risque inondation) |
| 7 | 025//ZP/70 | Aumagne | Pré l'Houmeau | 09/04/2021 | 730 | 4 500 | 6,16 | Au |
| 8 | 344//AD/67 | Saint Hilaire de Villefranche | Le Bourg Sud Ouest | 18/02/2021 | 1448 | 17 376 | 12,00 | Au |
| 9 | 224//AN/66// | Matha | Le Ben Eulay | 05/04/2019 | 14042 | 154 462 | 11,00 | AU |
| 10 | 212//A/268// | Louznac | Le bourg | 29/07/2020 | 4660 | 50 000 | 10,73 | PU (partie urbanisée) |
| 11 | 350//AB/ 42/43/41/44 | Saint Julien de l'Esacp | Les grandes Versennes | 11/01/2023 | 6900 | 69 000 | 10,00 | Au |
| 12 | 024//AH/68 | Aulnay | Le bureau | 19/12/2022 | 1870 | 20 000 | 10,70 | Uc |
| 13 | 434/YB/47 | Surgères | Le Perot | 22/03/2023 | 10346 | 160 363 | 15,50 | Au |
| 14 | 434/YB/48 | Surgères | Le Perot | 22/03/2023 | 16037 | 200 463 | 12,50 | Au |
| | | | | | | Moyenne | 9,52 | |

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

Un seul terme de comparaison a été relevé sur la commune de Saint-Jean-d'Angély, la recherche a donc été élargie aux communes situées aux alentours.

Les termes de comparaison les plus anciens sont écartés (termes n° 1 à 6, 9 et 10).

S'agissant d'un terrain de configuration régulière, avec plusieurs façades sur rue, les termes n° 7, 11, 12, correspondant aux valeurs les plus basses, sont écartés.

La moyenne des termes retenus (n°8, 13, 14) ressort à 13,33€/m².

La valeur vénale est estimée à : 33 130 m² x 13,33€/m² = 441 622,9€, arrondi à **442 000€**.

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 **442 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 375 000€ (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.

AR Prefecture

017-211703475-20240125-2024_01_D13-DE
Reçu le 29/01/2024

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 Départemental et par délégation
Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
Par Procuration
l'Inspecteur principal des Finances Publiques
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE