



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/02/2024

Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime

24 avenue de Fétilly

BP 40587

17 021 LA ROCHELLE CEDEX 1

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 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

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Réf DS: 16010072

Réf OSE : 2024-17347-06581

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Lieu dit « Plantis Tesseron » 17400 Saint-Jean-d'Angély

Valeur :

680 000€, 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 : | 29/01/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 29/01/2024 |

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

Cession d'un terrain communal à vocation d'activités, à un aménageur.

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

La parcelle à évaluer est située à l'arrière de la zone d'activité Arcadys au Nord-Ouest 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 cadastrales**

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------------------|----------|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| Saint-Jean-d'Angély | ZR 121 | Lieu dit « Plantis Tesseron » | 57 213 m ² | Terrain |
| TOTAL | | | | |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu, de configuration rectangulaire, situé en façade sur la route départementale n° 120 (au sud). A l'est, la parcelle est également en façade sur une voirie cadastrée ZR 11 et appartenant à la commune de Saint Jean d'Angély.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint-Jean-d'Angély. Il était initialement cadastré ZR 101, une division est intervenue suite à la vente d'une partie de la parcelle mère qui a été divisée en ZR 121 et ZR 120. La parcelle ZR 120 à été vendue par acte du 21/04/2021, au prix de 16 640,32€ pour 1 396 m², soit 11,92€/m².

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 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.

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

L'étude de marché porte sur des mutations de terrains en zone Aux à Saint Jean d'Angély :

| N° | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Zonage |
|---------|-------------------------|---------------------|--------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-------------|
| 1 | 347//ZR/105 | Saint Jean d'angély | Maison rouge | 09/05/2019 | 4368 | 14 152 | 3,24 | Aux (bande) |
| 2 | 347//D/754/756 | Saint Jean d'angély | Terres de Fossemagne | 12/01/2018 | 28493 | 256 437 | 9 | Aux |
| 3 | 347//E/103/ZP/10 | Saint Jean d'angély | Fief l'Abbe-Fief l'abaye | 29/07/2020 | 15390 | 9 234 | 0,6 | Aux et A |
| 4 | 347//AW/216/215(anc 42) | Saint Jean d'angély | Rue de la Sacristinerie | 17/04/2019 | 11840 | 53 280 | 4,5 | Aux |
| 5 | 347//ZR/117 | Saint Jean d'angély | Maison rouge | 08/02/2021 | 5552 | 13 000 | 2,3415 | Aux |
| 6 | 347//D/782 | Saint Jean d'angély | Terres de Fossemagne | 24/09/2019 | 4244 | 38 196 | 9 | Aux |
| 7 | 347//ZR/123 | Saint Jean d'angély | Plantis Tesson | 21/04/2021 | 77805 | 927 436 | 11,92 | Aux |
| 8 | 347//ZR/120 | Saint Jean d'angély | Plantis Tesson | 21/04/2021 | 1396 | 16 640 | 11,92 | Aux |
| Moyenne | | | | | | 6,5652 | | |

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

Les termes n° 5, 7 et 8, correspondant aux mutations les plus récentes, sont retenus. Parmi ces termes, le terme n° 5 est écarté car le terrain présente une pente moyenne de 8 % d'Est en Ouest et de 8 % du Nord au Sud ; sa situation et son accessibilité sont moins privilégiées que la parcelle à évaluer.

Le terme n° 7 est quant à lui une mutation récente d'un terrain voisin du bien à évaluer et le terme n° 8 correspond à une partie de la parcelle mère du bien à évaluer (cette partie a été vendue en 2021).

La moyenne des termes retenus ressort à 11,92€/m².

La valeur vénale est estimée à : $57\,213\text{ m}^2 \times 11,92\text{ €/m}^2 = 681\,978,96\text{ €}$, arrondi à **680 000€**

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 **680 000€**.

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 578 000€ (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 douze 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

017-211703475-20240307-2024_03_D3-DE
Reçu le 08/03/2024

Pour le Directeur et par délégation,
L'Adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-Moyens



Stéphane Pelé