



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 27/06/2025

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 1

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : 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 et 06 21 88 40 99

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Réf DS : 24590029

Réf OSE : 2025-17347-42423

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 de la Sacristinerie - 17400 Saint-Jean-d'Angély

Valeur : 400 000 €, 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 : Damas Jean-François.

2 - DATES

de consultation :	04/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	04/06/2025

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

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un terrain situé en zone à urbaniser, à vocation d'activités économiques.

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 6 740 habitants en 2021 et au centre d'une aire d'attraction de 20 719 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 se trouve dans la zone d'activité de la Grenoblerie, située au croisement des routes départementales n° 218 et 939.

**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	ZV 37	La Grenoblerie	57 102 m ²	Terrain
			57 102 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un grand terrain nu, actuellement en nature de pré, de configuration irrégulière. La parcelle est accessible par la rue de la Sacristinerie.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Le bien appartient à madame Josette Rouge, selon le consultant et à des copropriétaires, selon les données du cadastre.

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, la parcelle 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 situés en zone à urbaniser, à vocation d'activités économiques :

N°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	347/ZR/105	Saint Jean d'angély	Maison rouge	09/05/2019	4368	14 152	3,24	Aux (bande)
2	347/ID/754/756	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	12/01/2018	28493	256 437	9,00	Aux
3	347/E/103/ZP/10	Saint Jean d'angély	Fief l'Abbe-Fief l'abaye	29/07/2020	15390	9 234	6,00	Aux et A
4	347/AW/ 216/215(anc 42)	Saint Jean d'angély	Rue de la Sacristinerie	17/04/2019	11840	53 280	4,50	Aux
5	347/ZR/117	Saint Jean d'angély	Maison rouge	08/02/2021	5552	13 000	2,34	Aux
6	347/D/782	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	24/09/2019	4244	38 196	9,00	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
9	347/ZO/31	Saint Jean d'angély	Bel Air	10/07/2024	19400	174 600	9,00	Aux
Moyenne							7,44	

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

Le terme n° 3 est écarté, car la majeure partie du terrain est situé en zone agricole.

La moyenne des autres termes de comparaison ressort à 7,61€/m², arrondi à 7€/m².

La valeur vénale est estimée à : 57 102 m² x 7 €/m² = 399 714 €, arrondi à 400 000 €.

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 **400 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 440 000€ (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 12 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,
Le Responsable de la Mission Domaine

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