



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale des Finances publiques

Le 26/06/2025

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 1téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:dfip17.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](mailto: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 : 24542517  
Réf OSE : 2025-17347-41708**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 :*

Parc d'activités Arcadys à Saint-Jean-d'Angély

*Valeur :*

236 000 €, 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 :	02/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/06/2025

**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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession d'un foncier à un aménageur pour projet économique.

<sup>1</sup> 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 dans 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 139	Lieu dit « La Croix Rouge »	24 572 m <sup>2</sup>	Terrain
Saint-Jean-d'Angély	ZR 140	Lieu dit « La Croix Rouge »	19 137 m <sup>2</sup>	Terrain
			43 709 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un grand terrain nu, actuellement en nature de pré, de configuration irrégulière. La parcelle n'est pas viabilisée ni raccordée aux réseaux. Elle dispose d'une façade sur la voie d'accès à l'autoroute. Elle dispose également de deux autres façades sur rue : une façade sur la rue de Moulineau et une façade sur l'avenue Arcadys (D 120).

## 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, les parcelles sont 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.

Le consultant indique qu'environ 2 hectares de cette parcelle ne sont pas constructibles du fait d'une servitude non aedificandi liée à l'autoroute A10.

Il y a donc 20 000 m<sup>2</sup> inconstructibles et 23 709 m<sup>2</sup> constructibles.

**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. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	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	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
9	347/ZO/31	Saint Jean d'angély	Bel Air	10/07/2024	19400	174 600	9	Aux
	Moyenne						7,4357	

**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€/m<sup>2</sup>, arrondi à 7€/m<sup>2</sup>.

Pour la partie inconstructible, un abattement de 50 % sera appliqué, cet abattement reste modéré, car même si l'on ne peut rien construire sur cette partie de terrain, il est possible de l'utiliser en tant que parking, espace vert, espace d'exposition. 7€/m<sup>2</sup> x 0,5 = 3,5€/m<sup>2</sup>

La valeur vénale est estimée à : (23 709 m<sup>2</sup> x 7€/m<sup>2</sup>) + (20 000 m<sup>2</sup> x 3,5€/m<sup>2</sup>) = 235 963 €, arrondi à **236 000 €**

**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 **236 000 €**.

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 212 000€ (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.

Pour le Directeur et par délégation,



L'Inspectrice des Finances publiques  
Fabienne Gabillet