



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/05/2025

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 1téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS IOINDRE

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 : 23974469

Réf OSE : 2025-17347-32896

Commune de Saint Jean d'Angély

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Objet : Saisine du 30/04/2025

Par une saisine du 30/04/2025, vous avez demandé l'avis du service du domaine sur la valeur vénale du terrain cadastré AM 622, d'une superficie de 2 m², situé 17 avenue de Rochefort à Saint Jean d'Angély, en zone Ub du PLU.

Je vous informe, après enquête, que la valeur vénale actuelle de ce bien, compte tenu de ses caractéristiques et de l'état du marché immobilier local, peut être estimée à 76 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 68 €.

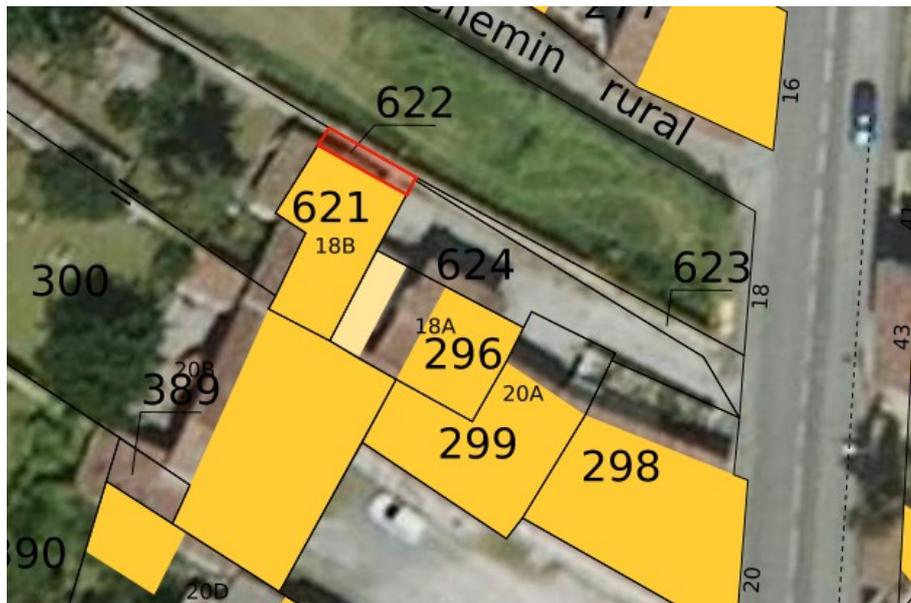
Le présent avis est valable douze mois.

Pour le Directeur et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques

Fabienne Gabillet

Il s'agit d'estimer un terrain de 2 m², en forme de bande et sans accès sur rue, en zone Ub.



Termes de comparaison

L'étude de marché porte sur de terrains à bâtir (dans un rayon de 3 km) :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	347//AA/190//	ST JEAN D'ANGELY	32 RUE COMPORTE	02/06/2023	778	38 835	49,92	Ub
2	347//AA/177/133	ST JEAN D'ANGELY	34 RUE COMPORTE	30/06/2022	788	48 213	61,18	Ub
3	347//AP/171/159	ST JEAN D'ANGELY	20 RUE JEAN NOURAUD	25/02/2022	829	36 796	44,3858	Uc
4	347//AP/169//	ST JEAN D'ANGELY	24 RUE JEAN NOURAUD	30/07/2021	598	31 000	51,84	Uc
5	347//AH/127//	ST JEAN D'ANGELY	2 RUE DU MANOIR	14/06/2022	243	14 990	61,69	Uc (bande)
6	347//ZR/108//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	13/09/2022	2004	44 088	22	Ux
7	347//ZR/88/89	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	16/05/2023	3177	69 894	22	Ux

Moyenne

44,7165

Le terme n° 1 est écarté, car il s'agit d'un terrain à bâtir avec une maison en cours de construction.

Les termes n° 6 et 7 sont écartés, car il s'agit de terrains situés en zone d'activités économiques.

La moyenne des autres termes ressort à 54,77€/m².

AR Prefecture

017-211703475-20250703-2025_07_D12-DE
Reçu le 04/07/2025

A cette valeur est appliqué un abattement pour tenir compte de l'enclavement du terrain, de sa faible superficie et de sa configuration, qui ne lui permet pas de constituer un terrain à bâtir à lui seul. L'abattement est arbitré à 30 %. Il s'agit d'un abattement modéré, car la parcelle est située en zone constructible et permet de désenclaver d'autres terrains à bâtir. $54,77\text{€/m}^2 \times 0,7 = 38,33\text{ €/m}^2$, arrondi à 38€/m^2 .

La valeur vénale est estimée à : $2\text{ m}^2 \times 38\text{ €/m}^2 = 76\text{ €}$