



FINANCES PUBLIQUES

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/03/2026

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: 29439622

Réf OSE : 2026-17347-11243

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 :

Maison

Adresse du bien :

10 rue Louis Claude Saudau à Saint-Jean-d'Angély

Valeur :

56 000 €, 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 : Jean François Damas

2 - DATES

de consultation :	17/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/02/2026

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'une maison appartenant à la commune, et devenue vacante. Le consultant joint une offre d'achat à 50 000 €. Le bien a été estimé par avis de 2024 (2024-17347-84544) au prix de 63 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

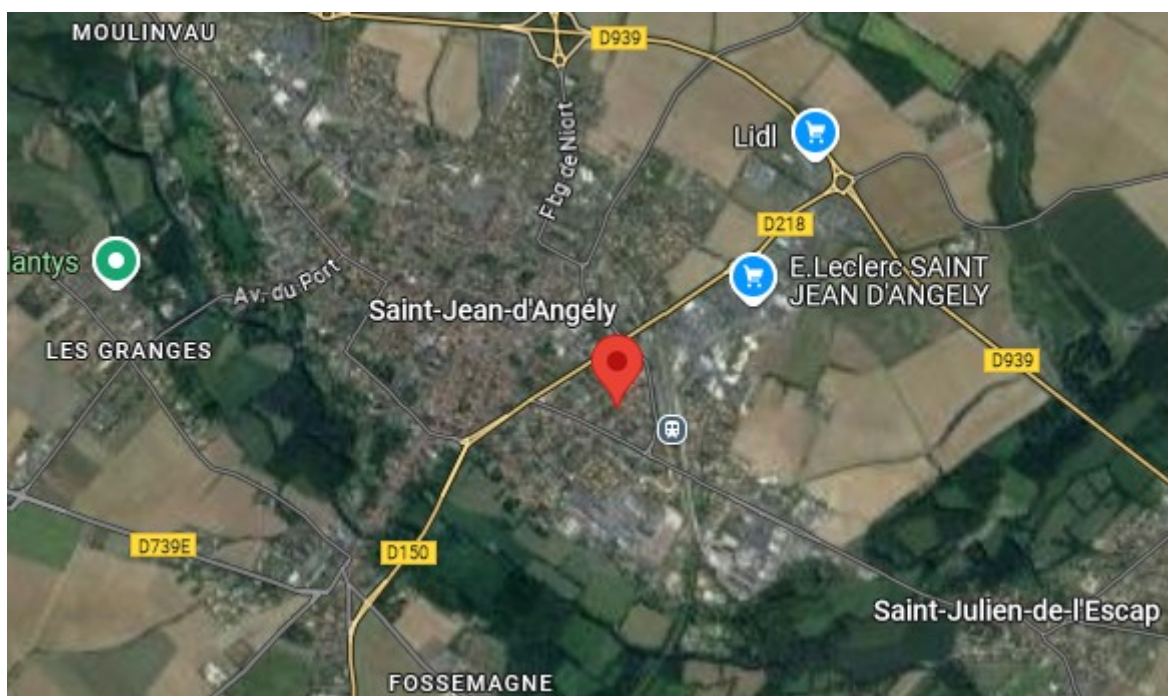
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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 (selon l'Insee) 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

Le bien est situé dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély.

**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	AK 317	10 rue Louis Claude Saudau	113 m ²	Maison
TOTAL			113 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison ancienne construite en 1939 (d'après les données du cadastre), en moëllon couverture tuile. Cette maison fait partie d'un ensemble de maisons mitoyennes construites par le ministère de la guerre durant la seconde guerre mondiale. La maison comporte :

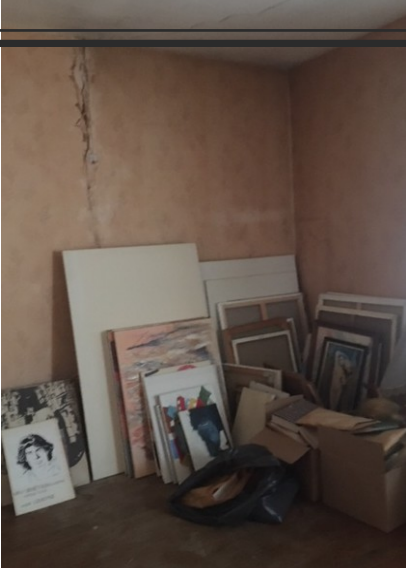
- au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle à manger, et un salon
- à l'étage : deux chambres, une salle de bains, des wc et une pièce.
- des combles, une cave

Les sols sont carrelés, recouverts de PVC ou de plancher en bois, les murs sont tapissés et les plafonds sont peints. Les huisseries sont en bois simple vitrage.

La maison est entièrement à rénover. Lors de la visite de 2024 la présence de grosses fissures sur les murs a été constatée. La maison est restée inoccupée depuis. Des diagnostics réalisés en décembre 2025, indiquent que le logement, très mal isolé, est en classe énergie E. De plus il a été mis en évidence des revêtements contenant du plomb et des matériaux contenant de l'amiante. Il y a également des indices d'infestations de termites et des anomalies des installations de gaz et d'électricité.

SU : 77,29 m² d'après le diagnostic communiqué par le consultant, plus des combles et une cave au sous-sol.





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 actuellement inoccupé et estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean d'Angély, le bien est en zone Ubp.

La zone Ub est une zone urbaine à caractère relativement dense. Les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu. Elle couvre les zones en périphérie immédiate du centre-ville. Le sous secteur Ubp est compris dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Il est également dans le périmètre du SPR (sites patrimoniaux remarquables).

6.2. Date de référence et règles applicables

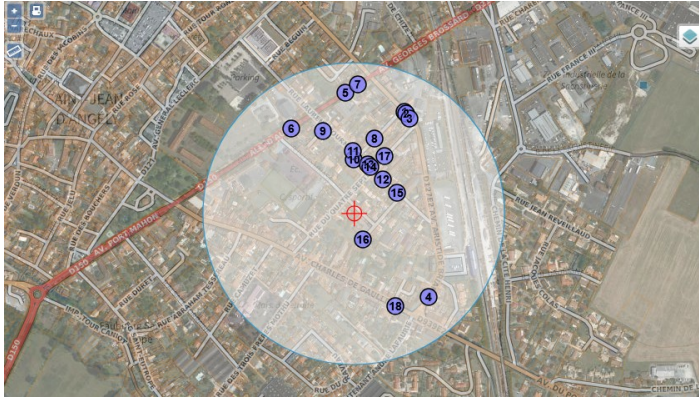
Sans objet

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 maisons anciennes à St Jean d'Angély (dans un rayon de 300 mètres) :



Périmètre géographique : 10 Rue Louis Claude-Saudau, 17400, Saint-Jean-d'Angély - 300 m autour
Référence cadastrale : 17 347 / 000 AK 0317
Période de recherche : De 09/2023 à 02/2026
Caractéristiques du bien : Maison
Surface : De 50 à 130 m²

Période de construction : De 1850 à 1950

18 ventes répondent à vos critères
dont 1 atypique

		Prix du m ² (€) - Surface utile			
Année	Période	Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	septembre-décembre	1035,38	1035,38	361,45	1709,30
2024	janvier-décembre	1455,65	1411,74	909,09	2061,64
2025	janvier-décembre	1456,98	1429,47	901,64	2030,77
Synthèse		1409,54	1411,74	361,45	2061,64

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ct.	Surface terrain	SU	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/parkings	Surf caves/celliers	Surf terrasses	Surf greniers
1	347//AK/541//	ST JEAN D'ANGELY	16 AV ARISTIDE BRIAND	20/06/2025	1939	104	61	77 000	1262,3	0	11	0	0
2	347//AK/543//	ST JEAN D'ANGELY	18 AV ARISTIDE BRIAND	25/08/2025	1939	103	85	89 280	1050,35	0	18	0	0
3	347//AK/259//	ST JEAN D'ANGELY	22 AV ARISTIDE BRIAND	28/08/2025	1890	133	63	79 000	1253,97	0	35	9	0
4	347//AK/181/460/185/458/459	ST JEAN D'ANGELY	25 AV ARISTIDE BRIAND	22/05/2024	1930	587	82	92 000	1121,95	0	21	0	36
5	347//AK/88//	ST JEAN D'ANGELY	15 ALL D'AUSSY	22/12/2023	1910	169	86	147 000	1709,3	0	50	0	0
6	347//AK/66//	ST JEAN D'ANGELY	22 ALL D'AUSSY	31/01/2024	1932	474	74	126 000	1702,7	15	5	0	0
7	347//AK/92//	ST JEAN D'ANGELY	23 ALL D'AUSSY	14/06/2024	1910	214	66	132 000	2000	0	66	0	45
8	347//AK/214//	ST JEAN D'ANGELY	9 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER	19/12/2024	1939	109	61	125 760	2061,64	0	11	0	0
9	347//AK/55//	ST JEAN D'ANGELY	1 IMP LAURENT TOURNEUR	30/10/2025	1934	381	65	132 000	2030,77	20	31	0	24
10	347//AK/749//	ST JEAN D'ANGELY	20 RUE LAURENT TOURNEUR	30/07/2024	1880	50	66	89 000	1348,48	0	35	0	0
11	347//AK/207//	ST JEAN D'ANGELY	35 RUE LAURENT TOURNEUR	09/12/2025	1939	97	56	108 000	1928,57	0	12	0	0
12	347//AK/304//	ST JEAN D'ANGELY	38 RUE LAURENT TOURNEUR	14/11/2024	1926	160	80	118 000	1475	0	20	0	0
13	347//AK/245//	ST JEAN D'ANGELY	47 RUE LAURENT TOURNEUR	20/06/2025	1943	115	76	124 000	1631,58	0	27	0	0
14	347//AK/246//	ST JEAN D'ANGELY	49 RUE LAURENT TOURNEUR	28/06/2024	1943	129	76	78 000	1026,32	18	18	0	0
15	347//AK/299//	ST JEAN D'ANGELY	50 RUE LAURENT TOURNEUR	22/12/2025	1880	296	119	190 000	1596,64	31	0	0	0
16	347//AK/339//	ST JEAN D'ANGELY	9 IMP LOUIS CLAUDE SAUDAU	10/09/2024	1900	270	99	90 000	909,09	0	0	0	0
17	347//AK/249//	ST JEAN D'ANGELY	43 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	25/09/2025	1939	77	61	55 000	901,64	0	11	0	0
18	347//AL/102//	ST JEAN D'ANGELY	90 AV CHARLES DE GAULLE	23/10/2023	1911	552	83	30 000	361,45	0	28	0	0
Moyenne									1409,5				

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

La maison à évaluer est entièrement à rénover, par conséquent, les termes n° 16, 17 et 18, correspondant aux valeurs basses sont retenus. La moyenne de ces termes ressort à 724 €/m².

La valeur vénale est estimée à : 77,29 m² x 724 €/m² = 55 957,96 €, arrondi à **56 000 €**

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 **56 000 €**.

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 **50 000 €** (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