



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/05/2026

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 : ddfp17.pole-evaluation@dgfp.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@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 34 61 73

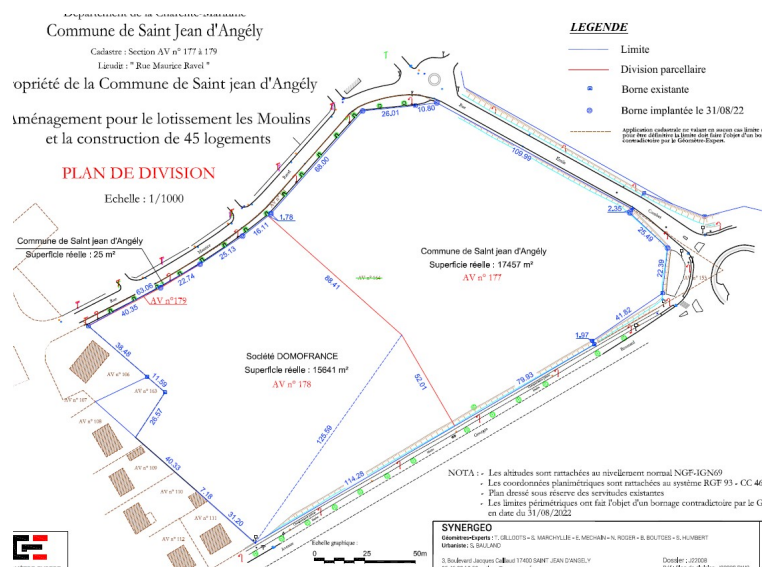
Commune de Saint Jean d'Angély

Réf DS: 31123813

Réf OSE : 2026-17347-29592

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Maurice Ravel 17400 Saint-Jean-d'Angély

Valeur :

370 000 €, 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 :	05/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/05/2026

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

Cession d'un terrain communal à Domofrance, en vue de la réalisation de 46 logements locatifs sociaux individuels pour une surface de plancher de 3 468 m².

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 en entrée d'agglomération, près de la zone d'activités de la Grenoblerie.

**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	AV 164 p (future AV 178)	Rue Maurice Ravel	Emprise de 15 641 m ²	Terrain
TOTAL				

AR Prefecture

017-211703475-20260709-2026_07_D6-DE
Reçu le 13/07/2026

Département de la Charente-Martinique
Commune de Saint-Jean-d'Angély

Cadastre : Section AV n° 177 à 179

Lieu-dit : " Rue Maurice Ravel "

Propriété de la Commune de Saint-Jean-d'Angély

Aménagement pour le lotissement les Moulins
et la construction de 45 logements

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/1000

Commune de Saint-Jean-d'Angély
Superficie réelle : 25 m²

Commune de Saint-Jean-d'Angély
Superficie réelle : 17457 m²
AV n° 177

Société DOMOFrance
Superficie réelle : 15641 m²
AV n° 178



Echelle graphique : 0 25 50m

LEGENDE

- Limite
- Division parcellaire
- Borne existante
- Borne implantée le 31/08/22

Application cadastrale ne valant en aucun cas limite de propriété pour être définitive la limite doit faire l'objet d'un bornage contradictoire par le Géomètre-Expert.

NOTA : - Les altitudes sont rattachées au nivellement normal NGF-IGN69
- Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF 93 - CC 46
- Plan dressé sous réserve des servitudes existantes
- Les limites périmétriques ont fait l'objet d'un bornage contradictoire par le Géc en date du 31/08/2022

SYNERGEO

Géomètres-Experts : T. GILLOOTS - S. MARCHYLLIE - E. MECHAIN - N. ROGER - B. BOUTGES - S. HUMBERT

Urbaniste : S. BAULAND

3, Boulevard Jacques Cellaud 17400 SAINT-JEAN D'ANGELY

06 46 99 13 43 - office@synergéo.fr

Dossier : J22008

Réf : Plan de division - 172008.DWG

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu à aménager, de très grande superficie (15 641 m²). Le terrain dispose de deux façades sur rue : à l'ouest sur la rue Maurice Ravel et à l'est sur l'avenue Georges Brossard.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint-Jean-d'Angély, qui a acquis la parcelle dans son intégralité par acte d'échange du 21/11/2023.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-d'Angély, approuvé le 30/01/2025, le terrain est situé en zone Au (environ 12 151 m²) et en zone Uc (environ 3 490 m², mesure prise sur géofoncier).

La zone Au est destinée à l'extension à court ou moyen terme de l'urbanisation, impérativement sous forme d'opérations organisées (lotissements, groupes d'habitations, zones d'aménagement concerté) compatibles avec un aménagement.

La zone Uc est une zone urbaine à caractère relativement aéré. Elle couvre en particulier les zones pavillonnaires en périphérie de la ville.

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. L'ensemble du terrain sera estimé par comparaison avec du terrain à aménager (en zone urbaine ou à urbaniser).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché porte sur du terrain à aménager (de grande superficie) en zone urbaine ou à urbaniser :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	347//AI/453/489	ST JEAN D'ANGELY	LA VILLE NORD	30/01/2024	3910	164 220	42	Uc
2	347//AI/449/454/ZT/44	ST JEAN D'ANGELY	LA VILLE NORD	30/01/2024	6026	241 000	39,99	Uc et 1Au (petite partie)
3	347//AD/751/803/750/800	ST JEAN D'ANGELY	FAUBOURG D'AUNIS	05/05/2021	2531	75 000	29,63	Ub (terrain encombré de vieux bâtiments)
4	347/AE/724/854	ST JEAN D'ANGELY	CHAUSSÉE DE L'ÉPERON	16/04/2021	2326	25 000	10,75	Ua (67%)-Uaib(31%) Nip (2%)- Terrain encombré
5	440//ZI/91	TERNANT	RUE DU 1ER AOUT 1944	15/05/2024	2295	32 000	13,94	Ua
6	440//ZE/8/9	TERNANT	CHEMIN DE LA BERGERE	29/05/2024	51640	400 000	7,75	Au
7	350//AB/41/42/43/44	ST JULIEN DE L'ESCAP	LES GRANDES VERSENNES	11/01/2023	6900	69 000	10,00	Uc (petite partie) et Au
8	226//ZN/119/120/121 (devenue 122)	MAZERAY	CHAMP DE LA DAME	28/04/2023	3666	98 615	26,90	Ud
9	227//ZN/116 (devenue 122)	MAZERAY	CHAMP DE LA DAME	28/04/2023	3675	104 738	28,50	Ud
10	350//AI/141	ST JULIEN DE L'ESCAP	LA VACHERIE	19/04/2023	3277	30 000	9,15	Au

21,86

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

Les termes de comparaison correspondant aux superficies les plus petites (moins de 3 000 m², termes n° 3, 4, 5), sont écartés. La moyenne des autres termes ressort à 23,47 €/m².

La valeur vénale est estimée à : 15 641 m² x 23,47 €/m² = 367 094,27 €, arrondi à 370 000 €

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 **370 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **330 000 €** (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