



FINANCES PUBLIQUES

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISELiberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/04/2026

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.frLe 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

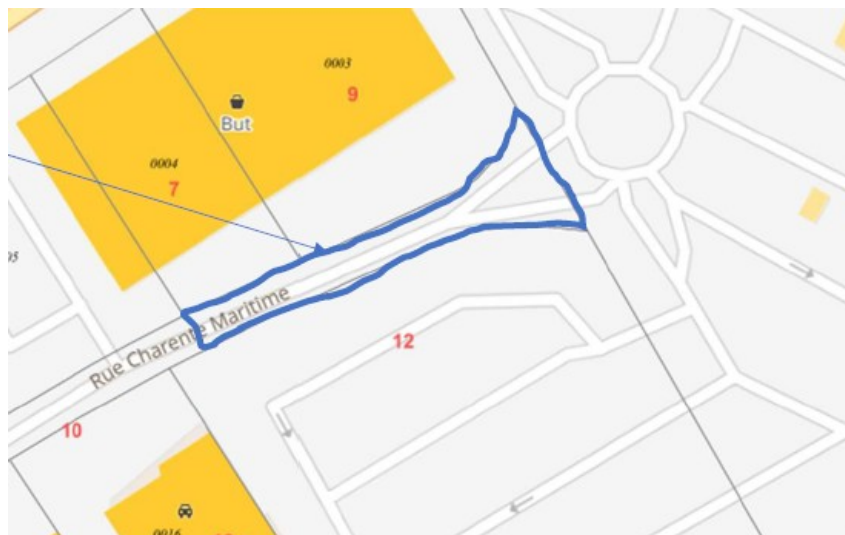
Commune de Saint Jean d'Angély

Réf DN: 30583985

Réf OSE : 2026-17347-23889

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 Charente-Maritime à Saint Jean d'Angély

Valeur :

2 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Jean d'Angély

Affaire suivie par : Élodie Roy David

2 - DATES

de consultation :	10/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/04/2026

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 en nature de voirie, à un propriétaire voisin, le magasin leclerc, pour qu'il puisse réaménager son parking, qui longe cette voie. Le consultant précise que cette voie sera toujours affectée à la circulation.

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.

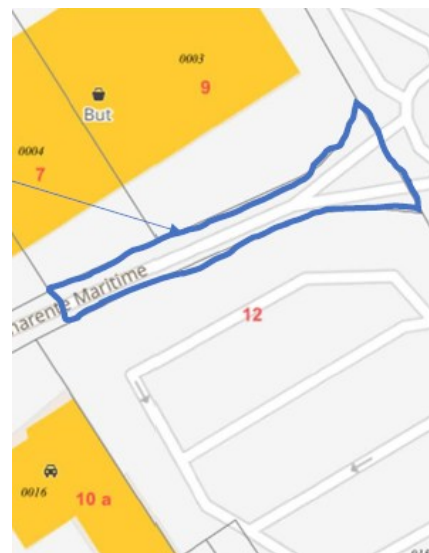
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans la zone d'activités économiques de la Grenoblerie, près du magasin Leclerc.

**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	AW 9 p	Rue de Charente-Maritime	Emprise de 380 m ²	Terrain
TOTAL				



4.4. Descriptif

Il s'agit d'évaluer un terrain en nature de voirie, qui longe le parking du magasin Leclerc.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint Jean d'Angély (domaine public routier communal). La partie à céder devra être déclassée.

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, le terrain est en zone Ux, secteur destiné 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 dans la zone d'activités économiques de la Grenoble :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	347/ZT/87	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	13/04/2021	1007	25 175	25	Auxc loti
2	347//ZT/83	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	09/03/2021	8786	527 160	60	Auxc loti
3	347//AW/220//	ST JEAN D'ANGELY	57 RUE FRANCE III	17/11/2023	293	15 000	51,19	Ux
4	347//AW/222//	ST JEAN D'ANGELY	162 RUE FRANCE III	28/04/2025	2116	110 000	51,98	Ux
5	347//ZT/99//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	06/05/2024	2815	350 000	124,33	Auxc loti
6	347//ZT/92//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	25/03/2025	1249	31 225	25	Auxc loti
7	348/AW/213/214	ST JEAN D'ANGELY	RUE DE LA SACRISTINERIE	14/12/2021	39	210	5,38	Ux (délaissé de voirie)
Moyenne						48,985		

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

S'agissant d'un terrain en forme de bande et en nature de voirie, le terme n° 7, correspondant à un délaissé de voirie, est retenu.

La valeur vénale est estimée à : $380 \text{ m}^2 \times 5,38 \text{ €/m}^2 = 2\,044,4 \text{ €}$, arrondi à **2 000 €**.

S'agissant d'un bien atypique, avec très peu de termes de comparaison, ce qui rend l'estimation plus imprécise, la marge d'appréciation est portée à 20 %.

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 **2 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 600 € (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.

AR Prefecture

017-211703475-20260709-2026_07_D8-DE
Reçu le 13/07/2026

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