Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE
7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69

Réf DS : 5824211
Réf OSE : 2021-17347-74742

Le 19/10/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques de Charente-Maritime

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge

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

Nature du bien :	Terrain nu
Adresse du bien :	Maison Rouge 17 400 SAINT-JEAN-D'ANGELY
Valeur :	87 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes des Vals de Saintonge
affaire suivie par : Mme RICHARD Chantal

2 - DATE

de consultation : 07/10/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau -Terrain nu

de dossier en état : 07/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de foncier pour développement d'activités économiques.

Le consultant indique un prix négocié de 18 € HT/m².

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 - sortie 34 - distante de 140 km de Bordeaux et 410 km de Paris.

Saint-Jean-d'Angély est située sur la ligne reliant Niort à Saintes ; des correspondances TGV à Niort permettent de rejoindre Paris en trois heures environ.

Par les airs, l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac est à 140 km et l'aéroport de La Rochelle à 60 km (liaisons quotidiennes avec Paris, Lyon, Clermont-Ferrand et Londres).

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

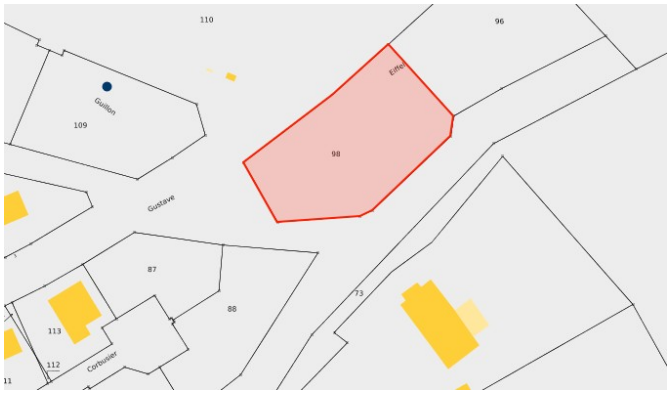
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

La parcelle à évaluer est situé au sein de la zone d'activité ARCADYS au Nord-Est de la commune de Saint-Jean d'Angély.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT JEAN D'ANGELY	ZR 98	Maison-Rouge	3 115 m²	Terrain à bâtir
		TOTAL	3 115 m²	



Vue cadastrale

Vue aérienne

4.4. Descriptif

La parcelle est en nature de terrain à bâtir. La parcelle est desservie en réseaux (eau, assainissement, électricité, fibre, gaz) ; elle se situe au sein du Parc d'activités ARCADYS. Elle est située à proximité d'une sortie de l'autoroute A10 et de la RD 939. Elle dispose d'une bonne visibilité en raison de sa configuration en hauteur du terrain.

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété de la CDC Vals de Saintonge.

5.2. Conditions d'occupation

Elle est libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle est située en zone d'urbanisme UX . Le secteur UX est 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.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU du 09/02/2012.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

S'agissant d'une parcelle en nature de terrain à bâtir, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes et enregistrées dans l'outil PATRIM de parcelles de même nature dans un secteur proche.

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Descriptif	Zonage
1	AH 127	ST JEAN D'ANGELY	2 RUE DU MANOIR	13/12/2018	243	10 000,00	41,15	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir	UC
2	AA 184	ST JEAN D'ANGELY	RUE DE MOULINVEAU	17/01/2020	925	40 000,00	43,24	Terrain à bâtir	Terrain à bâtir	UC
3	ZT 93 ZT 94	ST JEAN D'ANGELY	10 RUE OCTAVIE COUDREAU	24/04/2018	2 452	73 620,00	30,02	Terrain à bâtir	ZAC de la Grenoblerie III	AUXc
4	ZT 97	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	06/06/2018	1 714	51 990,00	30,33	Terrain à bâtir	ZAC de la Grenoblerie III	AUXc
5	ZT 84 ZT 85	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	31/10/2018	3 489	96 605,00	27,69	Terrain à bâtir	ZAC de la Grenoblerie III	AUXc
6	ZT 86	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	996	29 880,00	30,00	Terrain à bâtir	ZAC de la Grenoblerie III	AUXc
7	ZT 90	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	10/07/2020	1 485	44 550,00	30,00	Terrain à bâtir	ZAC de la Grenoblerie III	AUXc
8	ZR 87	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	11/04/2018	1 262	27 764,00	22,00	Terrain à bâtir	Parc d'activité ARCADYS	UX
9	ZR 109	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	30/11/2018	2 326	51 172,00	22,00	Terrain à bâtir	Parc d'activité ARCADYS	UX

La valeur moyenne des biens issus de notre recherche est de 30,71 €/m² avec un minimum de 22,00 €/m² et un maximum de 43,24 €/m².

8.1.2.Autres sources

Pour information : Une étude de marché des cessions sur la zone d'activité d'ARCADYS a donné les valeurs suivantes :

CESSION DE TERRAINS PAR LA CDC VAL DE SAINTONGE – Zone d'activités d'ARCADYS						
Parcelle	**Superficie en m²**	**PLU**	**Date acte**	**Formalité**	**Prix**	**Prix/m²**
ZR 78	2 739	UX	21/03/2013	2013P00618	60 258,00 €	22,00 €
ZR 81	1 860	UX	01/08/2013	2013P01991	40 920,00 €	22,00 €
ZR 94	9 959	UX	23/07/2014	2014P01728	189 221,00 €	19,00 €
ZR 95	2 517	UX	23/07/2014	2014P01728	55 374,00 €	22,00 €
ZR 93	2 913	UX	19/11/2014	2014P00040	52 434,00 €	18,00 €
ZR 96	2 928	UX	06/01/2015	2015P01225	52 704,00 €	18,00 €
ZR 85-86	2 123	UX	30/07/2015	2015P01682	46 706,00 €	22,00 €
ZR 104	19 198	UX	29/11/2017	2018P01380	51 807,60 €	2,70 €
ZR 87	1 262	UX	04/05/2018	2018P01058	27 764,00 €	22,00 €
ZR 109	2 326	UX	30/11/2018	2018P03023	51 172,00 €	22,00 €

Les 5 ventes les plus récentes, en excluant la vente de la parcelle ZR 104 d'une superficie plus importante, indiquent une valeur moyenne de 20,40€/m².

Pour information , les tarifs de commercialisation en 2020 des parcs d'activité en Vals de Saintonge sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

Tarifs des Parcs d'activité VAL de SAINT		
Commune	**Parc d'activités**	**Tarifs de commercialisation**
Saint-Jean d'Angély	Arcadys	18€ à 22 € HT viabilisé
Saint-Jean d'Angély	La Grenoblerie 3	25 € HT viabilisé
Matha	Les Godinières	9 € à 20 € HT viabilisé
Tonnay-Boutonne	Le Biffou	A partir de 14 € HT viabilisé
La Croix Comtesse	Les Essarts	A partir de 4,14 € HT viabilisé

La parcelle à évaluer est située en zone C des tarifs de commercialisation des terrains de la zone d'activité d'ARCADYS.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les deux premiers termes issus de l'étude de marché sont à exclure en raison de leur zonage.

Les termes 3 à 7 correspondent à des parcelles viabilisées situées dans la ZAC de la Grenoblerie à l'ouest de la ville et plus éloignées de l'A10.

La valeur moyenne des termes 3 à 9 est de 27,43 €/m².

Il est à noter que des terrains situés dans la zone ARCADYS en zonage UX raccordés aux réseaux sont actuellement proposés à la vente entre 18€/m² et 22 €/m² selon l'emplacement. Les termes 8 et 9 situés à proximité de la parcelle ZR 98 ont été cédés au prix de 22 €/m².

La parcelle à évaluer est située dans la zone tarifaire C soit 18 €/m².La parcelle bien que située en retrait dispose d'une excellente visibilité grâce à la configuration du terrain, la rendant visible depuis la sortie d'autoroute et le rond-point situé en contre-bas de la zone d'activité et traversé par la D 939.

Envoyé en préfecture le 29/09/2022
Reçu en préfecture le 29/09/2022
Affiché le 29/09/2022
ID : 017-200041689-20220926-CC2022_111-DE

La valeur moyenne des termes 3 à 9 issus de notre étude de marché [illegible]

Soit une valeur de 27,43 €/m² x 3 115 m² = 85 444 € arrondi à 87 500 €

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 87 500 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % pour tenir compte de la spécificité de la ZAC Arcadys, bien qu'à proximité de l'A 10, qui est plus destinée aux activités artisanales et industrielles contrairement à la ZAC de la Grenoblerie essentiellement destinée à l'activité commerciale et marchande.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,

Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evaluateur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.