



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/01/2023

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 1

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : dfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

Communauté de communes des Vals de
Saintonge

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

Courriel : fabienne.gabillet@dgif.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Réf DS : 10861157

Réf OSE : 2022-17257-92791

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 l'Aunis 17510 Néré

Valeur :

15 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Communauté de communes des Vals de Saintonge

affaire suivie par : Geneau Aloysia

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 13/12/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 13/12/2022 |

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'un terrain communal en vue de l'extension du parking de l'entreprise Nerevia, situé sur la parcelle voisine cadastrée YA 133.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Néré est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine).

Néré est situé à 10 km à l'est d'Aulnay, ancien chef-lieu de canton, et à 22 km à l'est de Saint-Jean-d'Angély qui est une sous-préfecture et en même temps le principal centre urbain de la Saintonge du Nord.

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

Le bien est situé en zone d'activités, près du centre de Néré.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|-----------------|---------------------------------|---------------|
| Néré | YA 132 p | Rue de l'Aunis | Emprise de 5 000 m ² | Terrain nu |
| | | | | |



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise de 5 000 m² de terrain nu, située dans le prolongement de la parcelle YA 133 pour en agrandir le parking, qui est en façade sur la rue de l'Aunis (RD n° 133).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la communauté de communes.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de Néré, le terrain est en zone Ux.

La zone Ux est réservée aux activités économiques.

ARTICLE Ux.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments et constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ux.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment abritant les activités,
- les installations et travaux divers :
 - les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme.

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 terrains en zone d'activités :

| N° | Ref. Cadastrales | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | vendeurs/Acquereurs | Zonage |
|---------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|--|--------|
| 1 | 24//AI/59/58 | AULNAY | RTE DE LA VILLEDIEU | 06/05/2019 | 8795 | 66 000 | 7,5 | SCI BFM/SCI les Grands Vents | Ux |
| 2 | 24//AI/60// | AULNAY | RTE DE LA VILLEDIEU | 26/06/2020 | 2935 | 13 000 | 4,43 | M. Michelin/Sté Ateliers de May Création | Ux |
| 3 | 24//AI/62/63 | AULNAY | RTE DE LA VILLEDIEU | 21/02/2017 | 8699 | 38 415 | 4,42 | Commune d'Aulnay/SCI L'Etoile | Ux |
| 4 | 224/G/884 | MATHA | PLAINE DES GODINIERES | 20/10/2021 | 2677 | 48 186 | 18 | CDC Vals de Saintonge/Bleton énergie | Uxc |
| 5 | 224/G/888 | MATHA | PLAINE DES GODINIERES | 18/01/2022 | 1695 | 31 000 | 18,289 | SCI Locabec/Bolteau Finances | Uxc |
| 6 | 224/AO/38 | MATHA | PLAINE DES GODINIERES | 01/04/2021 | 1632 | 25 000 | 15,319 | SARL Firmin Père et Fils/SCI MC | Uxc |
| 7 | 448//ZN/178// | TONNAY BOUTONNE | BIFFOU | 12/09/2018 | 1500 | 21 000 | 14 | CDC Vals de Saintonge/Les Ruchers de la Boutonne | Ux |
| 8 | 448//ZN/180// | TONNAY BOUTONNE | BIFFOU | 28/05/2019 | 1550 | 23 250 | 15 | CDC Vals de Saintonge/SCI Est | Ux |
| 9 | 101//ZK/41 | CHERBONNIERES | PRES DES MOTTES | 20/06/2016 | 2943 | 8 829 | 3 | Commune de Charbonnière/M. Guérineau | Ux |
| 10 | 257//ZT/87/86 | NERE | L'OUCHE AUX FILLES | 22/01/2016 | 7743 | 15 000 | 1,9372 | M. Grisewood et Mme Brennan/Nerevia | Ux |
| Moyenne | | | | | | | 10,19 | | |

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

Il n'y a qu'un seul terme de comparaison sur la commune de Néré. La recherche a donc été élargie aux communes voisines : Aulnay, Matha, Tonnay Boutonne et Cherbonnières.

La commune de Néré étant une commune rurale peu peuplée ou la pression foncière est faible, les termes n° 2, 3, 9 et 10, correspondant aux valeurs basses, sont retenus.

Les termes n° 9 et 10 sont anciens mais ne sont pas écartés, car le terme n° 10 est le seul sur la commune de Néré et le terme n° 9 correspond également à une commune rurale peu peuplée.

La moyenne des termes retenus ressort à 3,44€/m², arrondi à 3€/m².

La valeur vénale est estimée à : 5 000 m² x 3€/m² = 15 000€, arrondi à **15 000€**

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 **15 000€**.

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 13 000€ (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 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 dix-huit 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 a de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice par intérim et par délégation,



Fabienne Gabillet

Inspectrice des Finances Publiques