

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/12/2024

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 : Aurélie BOUCHET

Courriel : aurelie.bouchet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 34 23 44

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

Réf DS:21170659

Réf OSE : 2024-17347-86090

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 à bâtir

Adresse du bien :

Lieudit « Maison Rouge », Parc Arcadys, 17400 Saint Jean d'Angély

Valeur :

55 500 €, 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 : Ereau Aurore

2 - DATES

de consultation :	26/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/11/2024

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 situé en zone d'activités. La parcelle à évaluer est située en zone A des tarifs de commercialisation des terrains de la zone d'activité d'Arcadys. Les tarifs de cette zone d'activité vont de 18€/m² à 22€/m². Le tarif de la zone A est fixé à 22€/m

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 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. 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 au sein du parc d'activités Arcadys.



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	ZR 107	Maison Rouge	2644 m ²	Terrain
TOTAL				



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu, de configuration trapézoïdale, en pointe, disposant d'une façade sur voie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la communauté de communes des Vals de Saintonge.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : zone Ux. Le secteur Ux est 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 : Au PLU de St-Jean-d'Angély,

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 en zone d'activités, à Saint-Jean-d'Angély :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	347//ZT/93/94	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	24/04/2018	2453	73 620	30,01	Auxc loti
2	347//ZT/91//	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	1480	37 000	25	Auxc loti
3	347//ZR/109//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	30/11/2018	2326	51 172	22	UX
4	347//ZT/86	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	01/07/2020	996	24 900	25	Auxc loti
5	347//ZR/87/	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	11/04/2018	1262	27 764	22	UX
6	347/ZT/88/89	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	29/09/2020	2070	62 100	30	Auxc loti
7	347//ZR/80/133	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	14/06/2022	1995	40 370	20,24	Ux
8	347/ZT/87	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	13/04/2021	1007	25 175	25	Auxc loti
9	347//ZT/83	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	09/03/2021	8786	527 160	60	Auxc loti
10	347/ZT/90	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	10/07/2020	1485	37 125	25	Auxc loti
11	347/ZT/99	ST JEAN D'ANGELY	FIEF CHAILLOU	17/11/2020	2815	168 900	60	Auxc loti
12	347//ZR/88/89	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	16/05/2023	3177	69 894	22	Ux
13	347//ZR/108	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	13/09/2022	2004	44 088	22	Ux
14	347//ZR/132//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	23/07/2024	4205	84 100	20	Ux

Moyenne

29,16

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Le bien à évaluer fait partie de la zone d'activités Arcadys. Les termes de comparaison n° 1, 2, 4, 6 et 8 à 11, qui sont situés sur la zone d'activité de la Grenoblerie, sont écartés.

Parmi les termes de comparaison situés sur le parc Arcadys, les termes de comparaison n° 7, 13 et 14, correspondant aux mutations les plus récentes, sont retenus.

La moyenne de ces termes ressort à 21€/m².

La valeur vénale est estimée à : 2644 m² x 21€/m² = 55 524 €, arrondi à **55 500 €**

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 **55 500 €**.

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 départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime et par
délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques



Aurélie BOUCHET