



Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/05/2024

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 : Fabienne Gabillet

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

Téléphone : 05 46 34 61 73

Communauté de communes
des Vals de Saintonge

Réf DS: 17511674

Réf OSE : 2024-17224-31073

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 :

ZA des Godinières 17 160 Matha

Valeur :

63 306 €, 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 :	19/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/04/2024

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 pour le développement d'une activité économique.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

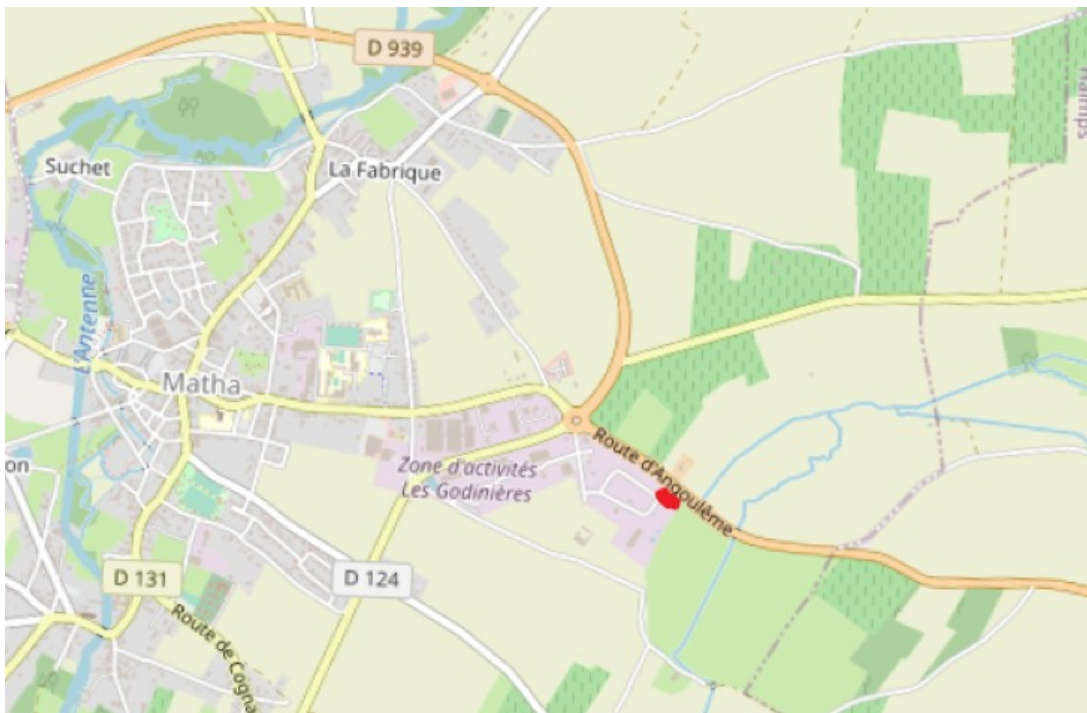
4.1. Situation générale

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

La commune de Matha se situe dans le nord-est du département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle-Aquitaine, dans l'ancienne province de Saintonge.

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

Le bien est situé en zone d'activités, le long de la RD 939.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Matha	G 883	Plaine des Godinières	3 517 m ²	Terrain
			3 517 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu, en lotissement, situé en en façade sur la rue René Monoury et le long la RD 939.

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

Au PLU de Matha, zone Uxc, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureaux et de services.

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

La recherche porte sur des mutations de terrains à bâtir situés en zone d'activités économiques, dans la Plaine des Godinières :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	224/G/884	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	20/10/2021	2677	48 186	18	Uxc
2	224/G/888	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	18/01/2022	1695	31 000	18,29	Uxc
3	224/AO/38	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	01/04/2021	1632	25 000	15,32	Uxc
4	224//AO/38	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	24/01/2023	1632	30 700	18,81	Uxc
5	224/G/920/922/926	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	15/01/2021	2089	14 623	7	Uxc (enclavé)
6	224/G/925	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	15/01/2021	2011	14 077	7	Uxc (enclavé)
7	224//G/886	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	09/06/2022	2074	37 332	18	Uxc
8	224//G/882/895	MATHA	PLAINE DES GODINIÈRES	14/04/2022	4755	66 570	14	Uxc (deux lots)
Moyenne							14,552	

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

Les termes n° 3 et 4 correspondent à deux ventes d'un même terrain. Le terme n° 3, correspondant à la vente la plus ancienne, est écarté.

Les termes n° 5 et 6 sont également écartés, car il s'agit de terrains enclavés.

Enfin, le terme n° 8 est écarté, car il s'agit de la vente en bloc de deux lots de terrains à bâtir.

La moyenne des termes retenus (n° 1, 2, 4 et 7) ressort à 18€/m²

La valeur vénale est estimée à : 3 517 m² x 18€/m² = **63 306€**

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 **63 306€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portés sans justification particulière à 56 975€ (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