



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le 27/05/2025

ID : 017-200041689-20250519-CC2025\_076-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/03/2025

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](mailto: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](mailto:fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 34 61 73

Communauté de communes  
des Vals de Saintonge

Réf DS: 22579240

Réf OSE : 2025-17347-13320

## 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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Terrain

*Adresse du bien :* Lieu-dit La Grenoblerie 17400 Saint-Jean-d'Angély

*Valeur :* 289 300 €, 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 :	19/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	19/02/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de trois parcelles dans le but de constituer des réserves foncières pour un aménagement à moyen terme d'une zone d'activités économique.

<sup>1</sup> 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 en zone d'activités.



### 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	ZV 38	La Grenoblerie	27 146 m <sup>2</sup>	Terrain
Saint Jean d'Angély	ZV 39	La Grenoblerie	14 045 m <sup>2</sup>	Terrain
Saint Jean d'Angély	ZV 41	La Grenoblerie	191 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			41 382 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

La parcelle ZV 41 est un terrain nu de 191 m<sup>2</sup>, situé en façade sur la rue Martin Luther King.

Les parcelles ZV 38 et 39 forment une unité foncière de 41 191 m<sup>2</sup>, en nature de terrain nu. Ce terrain dispose également d'une façade sur la rue Martin Luther King.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à madame Rouge Josette pour la parcelle ZV 41 et au GFA de la Grenoblerie pour les parcelles ZV 38 et 39.

### 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, modifié le 29/06/2023, les parcelles sont en zone Aux.

La zone AUx est une zone naturelle non équipée, 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

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 à urbaniser à vocation d'activités (Aux) :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage
1	347//ZR/105	Saint Jean d'angély	Maison rouge	43594	4368	14152	3,24	Aux (bande)
2	347//D/754/756	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	43112	28493	256437	9,00	Aux
3	347//E/103/ZP/10	Saint Jean d'angély	Fief l'Abbe-Fief l'abaye	44041	15390	9234	6,00	Aux et A
4	347//AW/216/215(anc 42)	Saint Jean d'angély	Rue de la Sacristinerie	43572	11840	53280	4,50	Aux
5	347//ZR/117	Saint Jean d'angély	Maison rouge	44235	5552	13000	2,34	Aux
6	347//D/782	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	43732	4244	38196	9,00	Aux
7	347//ZR/123	Saint Jean d'angély	Plantis Tesson	44307	77805	927436	11,92	Aux
8	347//ZR/120	Saint Jean d'angély	Plantis Tesson	44307	1396	16640	11,92	Aux
9	347//ZO/31	Saint Jean d'angély	Bel Air	45483	19400	174600	9,00	Aux
							Moyenne	7,44

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

Le terme n° 3, est écarté, car situé pour partie en zone A, agricole. La moyenne des autres termes ressort à 7,61 €/m<sup>2</sup>, arrondi à 7 €/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale est estimée à :

- Parcelles ZV 38 et 39 : 41 191 m<sup>2</sup> x 7 €/m<sup>2</sup> = 288 337 €, arrondi à 288 000 € ;
- Parcelle ZV 41 : 191 m<sup>2</sup> x 7 €/m<sup>2</sup> = 1 337 €, arrondi à 1 300 € ;

Valeur vénale totale : 289 300 €.

## 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 **289 300€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 318 000€ (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 12 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.

Envoyé en préfecture le 27/05/2025

Reçu en préfecture le 27/05/2025

Publié le 27/05/2025



ID : 017-200041689-20250519-CC2025\_076-DE

Pour le Directeur

Le responsable du Pôle d'évaluation Domaniale

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par Procuration  
l'Inspecteur principal des Finances Publiques  
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE