

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISELiberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/08/2024

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.frLe 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

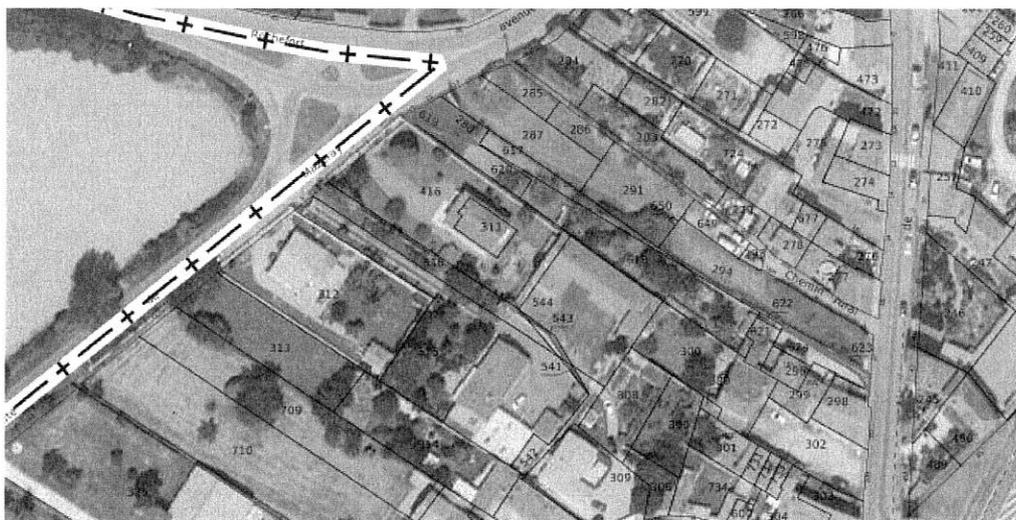
Commune de Saint Jean d'Angély

Réf DS: 19035305

Réf OSE : 2024-17347-53630

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 :

Terrains

Adresse du bien :

« La Ville Sud » et 17 avenue de Rochefort 17400 Saint Jean d'Angély

Valeur :

2 770 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Jean d'Angély

affaire suivie par : Damas Jean-François

2 - DATES

de consultation :	16/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

La commune souhaite vendre aux propriétaires riverains des parcelles communales devenues inutiles. Ces parcelles avaient été acquises dans le cadre de réserves foncières, pour l'aménagement de la rocade.

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 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

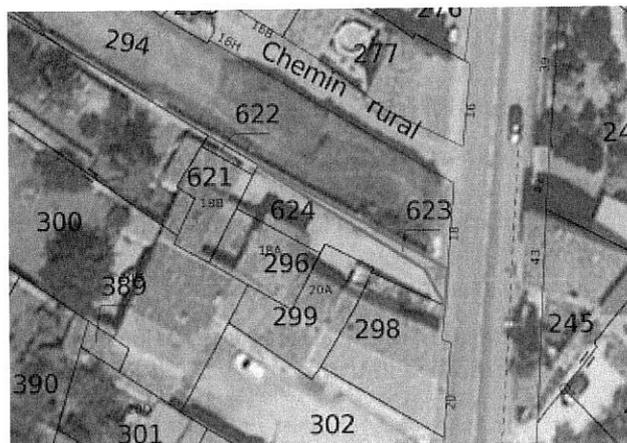
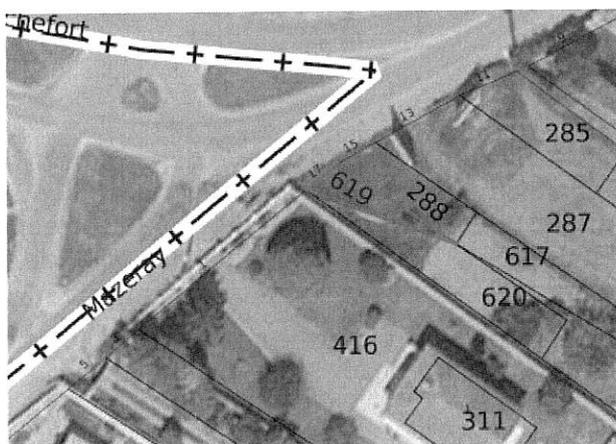
Les terrains sont situés en agglomération, près du centre de Saint Jean d'Angély.



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	AM 619	17 avenue de Rochefort	36 m ²	Terrain nu
Saint Jean d'Angély	AM 623	La Ville Sud	27 m ²	Terrain nu
TOTAL			63 m ²	



4.4. Descriptif

La parcelle AM 619 de 36 m², est un terrain nu, de configuration triangulaire, situé en façade sur l'avenue de Rochefort.

La parcelle AM 623 de 27 m² est un terrain nu, configuré en forme de bande et situé en façade sur l'avenue de Saintes.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles appartiennent à la commune de Saint Jean d'Angély.

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont inoccupées.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de Saint Jean d'Angély, les parcelles sont en zone Ub.
La zone Ub couvre les zones en périphérie immédiate du centre-ville.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

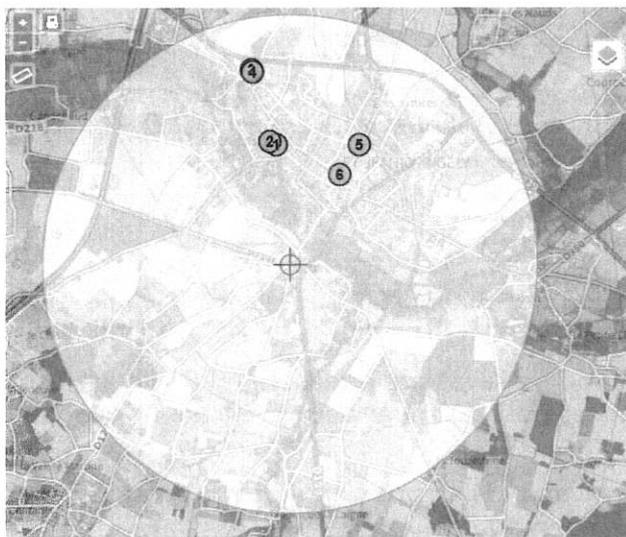
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien est estimé par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché porte sur des mutations de terrains à bâtir, dans un rayon de 3 km :



Périmètre géographique : 1 Route de Mazeray 17400, Saint-Jean-d'Angély - 3000 m autour
Référence cadastrale : 17 347 / 000 AM 0619
Période de recherche : De 07/2021 à 07/2024
Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

10 ventes répondent à vos critères
dont 3 atypiques

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	juillet-décembre	51,84	51,84	51,84	51,84
2022	janvier-décembre	50,83	57,22	26,40	61,69
2023	janvier-décembre	38,16	35,16	28,40	49,92
	Synthèse	47,24	51,84	28,40	61,69

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	347//AA/190//	ST JEAN D'ANGELY	32 RUE COMPORTE	02/06/2023	778	38 835	49,92	Ub
2	347//AA/177/133	ST JEAN D'ANGELY	34 RUE COMPORTE	30/06/2022	788	48 213	61,18	Ub
3	347//AP/171/159	ST JEAN D'ANGELY	20 RUE JEAN NOURAUD	25/02/2022	829	36 796	44,3858	Uc
4	347//AP/169//	ST JEAN D'ANGELY	24 RUE JEAN NOURAUD	30/07/2021	598	31 000	51,84	Uc
5	347//AH/127//	ST JEAN D'ANGELY	2 RUE DU MANOIR	14/06/2022	243	14 990	61,69	Uc (bande)
6	347//ZR/108//	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	13/09/2022	2004	44 088	22	Ux
7	347//ZR/88/89	ST JEAN D'ANGELY	MAISON ROUGE	16/05/2023	3177	69 894	22	Ux

Moyenne

44,7165

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

Le terme n° 1 est écarté, car il s'agit d'un terrain à bâtir avec une maison en cours de construction.

Les termes n° 6 et 7 sont écartés, car il s'agit de terrains situés en zone d'activités économiques.

La moyenne des autres termes ressort à 54,77€/m².

A cette valeur est appliqué un abattement pour tenir compte de la faible superficie des terrains et de leur configuration, qui ne leur permet pas de constituer des terrains à bâtir à eux seuls. L'abattement est arbitré à 20 %. Il s'agit d'un abattement modéré, car ces parcelles sont constructibles et permettent de désenclaver d'autres terrains à bâtir. $54,77\text{€}/\text{m}^2 \times 0,8 = 43,81\text{€}/\text{m}^2$, arrondi à $44\text{€}/\text{m}^2$.

La valeur vénale est estimée à :

-parcelle AM 619 : $36 \text{ m}^2 \times 44\text{€}/\text{m}^2 = 1 584\text{€}$, arrondi à 1 580€

-parcelle AM 623 : $27 \text{ m}^2 \times 44\text{€}/\text{m}^2 = 1 188\text{€}$, arrondi à 1 190€

Valeur vénale totale : 2 770€

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 **2 770 €**.

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 2 490€ (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 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 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

Pascale PIOT

De: Ne pas répondre <ne-pas-repondre@notifications.demarches-simplifiees.fr>
Envoyé: mercredi 7 août 2024 17:03
À: Service Technique
Objet: Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/17347 - Saint-Jean-d'Angély/19035305 a été accepté

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur



Bonjour,

Votre dossier n° 2021/17347 - Saint-Jean-d'Angély/19035305 (votre référence interne JF DAMAS - DOSSIER GRATIOT) a été traité le 07/08/2024. Vous trouverez l'avis de valeur correspondant dans "demarches-simplifiees.fr".

Cordialement,

Le pôle d'évaluation domaniale

[Consulter mon dossier](#)

[J'ai une question](#)

[J'aide les services publics à s'améliorer :
Je donne mon avis avec Services Publics +](#)



AR Prefecture

017-211703475-20241114-2024_11_D7-DE
Reçu le 18/11/2024

~~Merçi de ne pas répondre à cet email~~ Pour vous adresser à votre administration, passez
directement par la **messagerie du dossier**.

Cette démarche est gérée par : Direction générale
des Finances Publiques 120, rue de Bercy 75572
Paris Cedex 12

Cet email a été envoyé à l'adresse :
service.technique@angely.net

Poser une question sur votre dossier :

Par la messagerie

Par téléphone : Cf. contacts en première page du
formulaire de demande d'avis

Horaires : néant

demarches-simplifiees.fr est un service fourni par la DINUM