

DDADT -

**DEC\_2025\_185**  
Nomenclature 3.1.1

**Acquisition de la parcelle cadastrée section ZA n°262 sur la commune de Chaniers pour l'aménagement de l'extension de la zone d'activités Les Brandes.**

**Le Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu les statuts de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo annexés à l'arrêté préfectoral du 27 mai 2024, et notamment l'article 6, I, 1°), relatif au développement économique et comprenant entre autres « la création, l'aménagement, l'entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire »,

Vu la délibération n°2020-117 du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020, transmise au contrôle de légalité le 22 juillet 2020, portant élection du Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,

Vu la délibération n°2022-37 en date du 05 avril 2022 relative à l'extension de la zone d'activité communautaire des Brandes, autorisant le lancement d'études instaurant un sursis à statuer de projet,

Vu la délibération n°2023-174 du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2023, transmise au contrôle de légalité le 10 octobre 2023, portant délégation du Conseil Communautaire au Président, et notamment le point n°19, qui autorise le Président à « négocier et procéder aux acquisitions de biens immobiliers d'un montant inférieur ou égal à 20 000€ par acte notarié ou par acte en la forme administrative »,

Vu l'avis du Domaine n°2024-17086-68001 en date du 09/12/2024 évaluant la valeur vénale des parcelles nécessaires à l'extension de la zone d'activité communautaire des Brandes à 398 000€ avec une marge de négociation de 10%,

Vu la délibération n°2025/03/030 du Conseil municipal de Chaniers en date du 14 avril 2025 portant sur la cession de la parcelle cadastrée section ZA n°262, à l'euro symbolique, au bénéfice de Saintes Grandes Rives L'Agglo,

Considérant que Saintes Grandes Rives L'Agglo a initié en 2022, des études de faisabilité technique et financière pour l'aménagement de l'extension de la zone d'activités des Brandes devant permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le renforcement des activités en place ainsi que la réorganisation des circulations de l'ensemble du secteur permettant une réduction des nuisances pour les riverains de cette zone,

Considérant que la parcelle cadastrée section ZA n°262 est située dans le périmètre d'études et que son acquisition par Saintes Grandes Rives L'Agglo est nécessaire pour la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités des Brandes,

Considérant que la parcelle susvisée comporte actuellement un bassin de gestion des eaux pluviales et que la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une étude permettant l'aménagement d'ouvrages adaptés au projet d'extension,

Considérant qu'après négociations, il a été convenu que Saintes Grandes Rives L'Agglo acquiert ladite parcelle auprès de la commune de Chaniers à l'euro symbolique.,

Considérant les crédits nécessaires inscrits au budget annexe zones d'activités communautaire 2025 - opération 509,

### DECIDE

**ARTICLE 1 :** De procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZA n°262, sis au lieu-dit Fief Bois Le Roy à Chaniers, d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Chaniers, à l'euro symbolique, hors frais d'acte.

**ARTICLE 2 :** D'autoriser le Président de Saintes Grandes Rives l'Agglo, ou son représentant en charge notamment de l'Aménagement du territoire, à signer tous les documents et actes à intervenir nécessaires à l'acquisition de ladite parcelle selon les conditions susmentionnées, les frais inhérents à la présente acquisition étant à la charge de Saintes Grandes Rives l'Agglo.

**ARTICLE 3 :** La présente décision est publiée au registre des décisions.

**ARTICLE 4 :** En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

**ARTICLE 5 :** La Directrice Générale des services de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo et le comptable public assignataire de Saint Jean d'Angély sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.  
Un exemplaire de cette décision est notifié à l'intéressée.

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité le 05 JUIN 2025  
et de sa publication le 05 JUIN 2025  
et de sa notification le

Fait à Saintes, le 27 MAI 2025  
Le Président



Bruno DRAPRON





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 09/12/2024

Direction départementale des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX

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 :

Courriel : [@dgtip.finances.gouv.fr](mailto:@dgtip.finances.gouv.fr)

Téléphone :

Monsieur le Président de la Communauté  
d'agglomération de " Saintes – Grandes Rives -  
l'Agglo"

Réf DS: 19981715

Réf OSE : 2024-17086-68001

## 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 :* Parcelles en nature de terrain à bâtir zone AUy

*Adresse du bien :* Fief Bois Le Roy – 17610 CHANIERES

*Valeur :* 398 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

## 1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération "Saintes – Grandes Rives l'Agglo" .

Affaire suivie par : Mme – Chargée d'affaires foncières –

## 2 - DATES

de consultation :	17/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	12/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/09/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'agglomération de "Saintes-Grandes Rives-l'Agglo" envisage d'étendre la zone d'activités économiques des Brandes afin de répondre à des besoins fonciers exprimés par les entreprises. Ce projet permet de créer une offre foncière à destination des entreprises productives.

Au regard d'un avis domanial établi le 23/11/2021 ( Réf. 2021-17086-64858), les propriétaires ont été sollicités et la majorité d'entre eux sont vendeurs au prix de 3,5 €/m<sup>2</sup>.

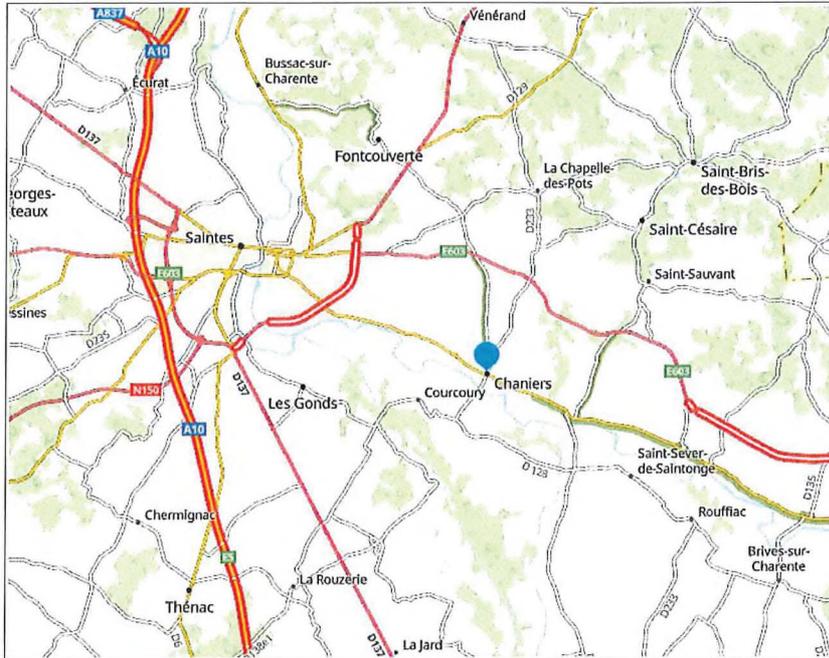
Il est précisé qu'il s'agit d'une opération d'ensemble.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien à évaluer est situé à Chaniers, commune de La Charente-Maritime, à l'est de la Ville de Saintes, 2<sup>ème</sup> agglomération de La Charente-Maritime dont elle est mitoyenne. La commune de Chaniers est traversée horizontalement, en son centre, par la route nationale 141 (N141) qui relie Saintes à Angoulême via la Ville de Cognac distante de 20 km environ.

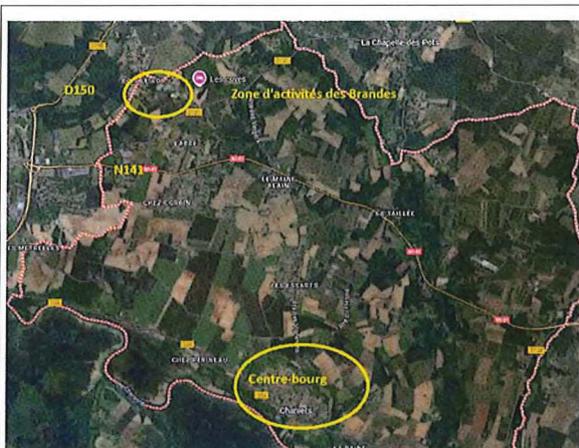


Peuplée de 3585 habitants ( INSEE 2020), la commune de Chaniers fait partie de la communauté d'Agglomération de Saintes ( CDA de Saintes).

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

Le bien à évaluer est situé à l'extrême nord du territoire communal relativement éloignée du centre-bourg qui se situe à l'extrême sud de la commune.

La zone d'activité des Brandes est desservie par la D131 qui permet d'accéder à la N141, axe routier majeur vers Angoulême.



Localisation au sein de la commune

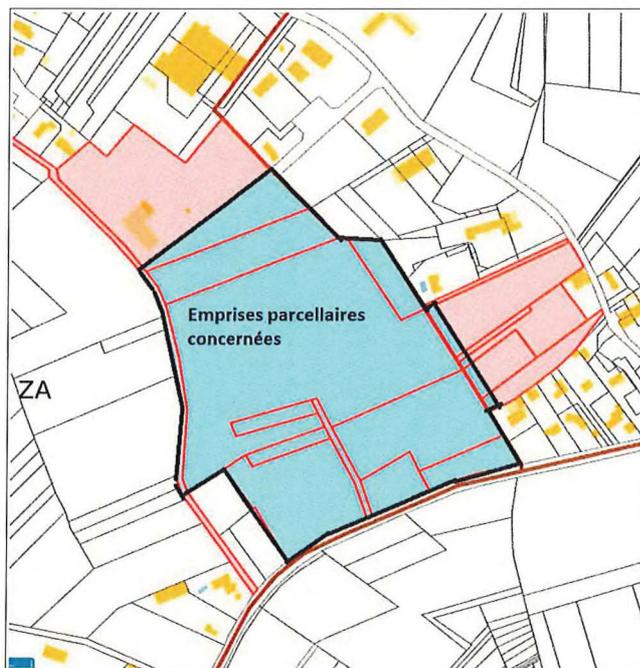


Localisation au sein de la ZA des Charriers

### 4.3. Références cadastrales

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

Réf. Cadastre	Emprise concernée	Total/propriétaire	PLU
ZA n° 259p	3800 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>	AU y
ZA n° 20	5650 m <sup>2</sup>	44 000 m <sup>2</sup>	
ZA n° 261	33100 m <sup>2</sup>		
AB n° 39p, AB n° 40p, AB n° 43p, AB n° 42p, AB n° 44p, ab n° 45p	5280 m <sup>2</sup>		
ZA n° 32	1040 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>2</sup>	
ZA n° 30	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	
ZA n° 130	7977 m <sup>2</sup>	7977 m <sup>2</sup>	
ZA n° 31, ZA n° 18p	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	
ZA n° 24	8280 m <sup>2</sup>	12300 m <sup>2</sup>	
ZA n° 25	2050 m <sup>2</sup>		
ZA n° 26	1970 m <sup>2</sup>		
ZA n° 262	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	
Total		74217 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Les parcelles visées par l'évaluation s'inscrivent dans le périmètre d'une OAP projetant l'extension de la zone d'activité "Les Brandes". Disposant d'une bonne visibilité depuis la RD n° 131, elles sont actuellement à usage agricole avec des baux résiliés ou en cours de résiliation.

La topographie de l'ensemble parcellaire est très marquée entraînant une problématique d'écoulement des eaux pluviales.

Certaines parcelles sont grevées de passage de lignes à haute tension et se situent en zone d'aléas fort du retrait-gonflement des argiles.

Les parcelles ne sont pas viabilisées.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire	Réf. Cadastre	Emprise concernée	Total/ propriétaire
	ZA n° 259p	3800 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>
Indivision	ZA n° 20	5650 m <sup>2</sup>	44 000 m <sup>2</sup>
	ZA n° 261	33100 m <sup>2</sup>	
	AB n° 39p, AB n° 40p, AB n° 43p, AB n° 42p, AB n° 44p, ab n° 45p	5280 m <sup>2</sup>	
	ZA n° 32	1040 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>2</sup>
	ZA n° 30	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
	ZA n° 130	7977 m <sup>2</sup>	7977 m <sup>2</sup>
	ZA n° 31, ZA n° 18p	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>
	ZA n° 24	8280 m <sup>2</sup>	12300 m <sup>2</sup>
	ZA n° 25	2050 m <sup>2</sup>	
	ZA n° 28	1970 m <sup>2</sup>	
	ZA n° 262	2000 m <sup>2</sup>	
			74217 m <sup>2</sup>

#### 5.2. Conditions d'occupation

Estime libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles se situent en zone Auy du PLU de Chaniers. Cette zone est "une zone à urbaniser destinée à être aménagée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vacation d'activités industrielles, artisanales et de commerces de gros inter-entreprises".

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLU de la commune de Chaniers a été approuvé le 30/10/2006. La dernière modification est la modification n° 2 approuvée le 08/06/2023 et une mise en compatibilité du 06/06/2024.

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

Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Recherche de terrains en zone AUy ou AUx sur Saintes et dans sa périphérie.

la seule opération récente recensée en zone AUxy correspond à une acquisition par la CDA de Saintes le 15/03/2023 d'une parcelle cadastrée ZR n° 35 de 20 970 m<sup>2</sup> sur la commune de Saintes au prix de 88 000 €, soit **4,20 €/m<sup>2</sup>** pour du terrain agricole en fermage (110 €/ha/an). Il s'agit d'une opération visant à constituer le futur foncier qui sera commercialisé par la CDA de Saintes après aménagement.

L'absence de termes récents conduit à élargir le périmètre de recherche sur des ventes plus anciennes qui sont une reprise de celles répertoriées dans l'évaluation réalisée en 2021 et actualisées selon le coefficient d'actualisation 2024.

TC	Ref. Cadastre	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)	Millesime coefficient	Actualisation du coefficient d'érosion monétaire.	Prix /m <sup>2</sup> actualisé
1	73//AC/503	1AU	BUSSAC-SUR-CHARENTE	LES CHAUMES	14/11/2019	5772	51 948	9	OAP	1,151	59 792,15 €	10,36 €
2	336//AE/805//	POS NB	SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	CHE MOULIN DE MACHEFERT	24/02/2017	6987	84 000	12,02	Terrain à bâtir de particulier à promoteur pour aménager 10 lots d'environ 500 m <sup>2</sup> et environ 1594 m <sup>2</sup> d'espaces verts et voirie. Après construction des pavillons la zone est devenue UB à l'occasion du PLU approuvé le 22/10/2019. <b>EXCLU en raison du zonage</b>	1,180	99 120,00 €	14,19 €
3	412//AA/83//	1AU	SAINT-VAIZE	LE BOURG	10/11/2017	6517	40 000	6,14	Acquis par la commune de Saint-Vaize. En secteur OAP. Secteur voué à es opérations d'ensemble.	1,180	47 200,00 €	7,24 €
4	412//AA/85//251	1AU	SAINT-VAIZE	LE BOURG	04/12/2018	3917	28 000	7,15	Acquis par la commune de Saint-Vaize. En secteur OAP. Secteur voué à es opérations d'ensemble. Parcelle en nature de terre toute en longueur pour la AA 85. Superficie totale des deux parcelles 3 917 m <sup>2</sup>	1,162	32 536,00 €	8,31 €
5	164//AC/37//36//34	1AU y et UY	FONTCOUVERTE	RTE DE SAINT JEAN D'ANGELY	30/10/2018	18787	131 509	7	Acquis par la CDA de Saintes.	1,162	152 813,46 €	8,13 €
6	444//AO/15//	AU	THENAC	LE BOURG	16/05/2019	2055	18 290	8,9	Acquis par la commune de Thenac. Terrain destiné à la réalisation du futur lotissement "la pointe de Beauséjour II"	1,151	21 051,79 €	10,24 €
7	444//AO/1//	AU	THENAC	LE BOURG	06/10/2017	21682	173 456	8	Acquis par la commune de Thenac. Terrain destiné à la réalisation du futur lotissement "la pointe de Beauséjour II"	1,180	204 678,08 €	9,44 €
8	444//AO/17//176//240//528	AU	THENAC	LE BOURG	20/05/2019	9566	107 806	11,27	Emplacement réservé et périmètre d'aménagement de programmation. Terrain à bâtir. Acquis par la commune.	1,151	124 084,71 €	12,97 €
9	242//	ZUX	MONTILS	R. DE LA CROIX DANDONNEAU	23/05/2019	24177	98 708	4	Vendu par la commune de Montils à la CDA Saintes	1,151	113 612,91 €	4,70 €
					Moyenne	99460		7,68 € 7,58 €	Après exclusion du TC n° 2	moyenne médiane	854 889,09 €	8,92 € 8,88 €

**Sur la même zone d'activité à Chaniers :**

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP	urba-nisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	04/12/2015	Chaniers - Fief Bois Le Roy	ZA 24, 25, 26 et AY 297	18 382 m <sup>2</sup>	AUX et A pour AY 297	51 985 €	3,68 €	Les parcelles sont en nature de vignes à hauteur de 14 332 m <sup>2</sup> et de terres pour 12 330 m <sup>2</sup> . Vendu à SCEA par agriculteur.

**Recherche DVF**

Le prix actualisé en 2024 est de 4,39 €/m<sup>2</sup>.

**8.1.2. Recherches de terrains en zone AUX sur d'autres communes présentant une proximité avec l'A10 ou la ville de Saintes :**

- **Vente de terrains sur la zone d'ARCADYS à Saint-d'Angély entre 2021 et 2023 :**

TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature	Zonage PLU
1	347//ZR 117/	ST JEAN D'ANGELY	Maison Rouge	08/02/2021	5 552	13 000,00	2,34	Vendu par SCI à SARL suite à une liquidation judiciaire	AUX
2	347//ZR 123/	ST JEAN D'ANGELY	Maison Rouge	21/04/2021	77 805	927 435,60	11,92	Vendu par la CDC à SAS terrain non viabilisé mais desservi en eau.	AUX
3	347//ZR 120/	ST JEAN D'ANGELY	Maison Rouge	21/04/2021	1 396	16 430,32	11,77	Acquis par SAS terrain non viabilisé	AUX
<b>Moyenne</b>							<b>8,68</b>		
<b>Médiane</b>							<b>11,77</b>		

Le prix moyen des 3 termes recensés est de 8,68 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 2,34 m<sup>2</sup>, un prix maximum de 11,92 €/m<sup>2</sup>. Compte tenu des conditions d'acquisition, le terme n° 1 peut être écarté.

Le prix de vente moyen des termes retenus (2 et 3) est de 11,84 €/m<sup>2</sup>. On note que le prix de vente des 2 et 3 est quasiment identique alors qu'il existe une grande différence de superficie pour un prix au m<sup>2</sup> quasi identique.

- **Sur la commune de Saint-Vivien :**

Une parcelle en zone 1AUX, mais à usage agricole au titre d'un bail rural, cadastrée C n° 310 de 71 014 m<sup>2</sup> a été acquise par la CDA de La Rochelle au prix de 699 151,55 € soit 9,85 €/m<sup>2</sup>.

En compilant tous les termes recensés en zone AUX ou présentant des caractéristiques similaires, on obtient un prix de vente moyen de 7,88 €/m<sup>2</sup>.

TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> actualisé	Nature	Zonage PLU
1 (BNDP)	ZR n° 35	SAINTES	ZAC Des Charriers	15/03/2023	20 970	88 000,00	4,20	acquisition par la CDA	Auxy
2	347//ZR 123/	ST JEAN D'ANGELY	Maison Rouge	21/04/2021	77 805	927 435,60	11,92	Vendu par la CDC à SAS terrain non viabilisé mais desservi en eau.	AUX
3	347//ZR 120/	ST JEAN D'ANGELY	Maison Rouge	21/04/2021	1 396	16 430,32	11,77	Acquis par SAS terrain non viabilisé	AUX
4 (TC5)	164//AC/37//36//34	FONTCOUVERTE	RTE DE SAINT JEAN D'ANGELY	30/10/2018	18787	131 509,00	8,13	Acquis par la CDA de Saintes.	1AUy
5 (DVF)	242//	MONTILS	R. DE LA CROIX D'ANDONNEAU	23/05/2019	24177	98 708,00	4,7	Vendu par la commune de Montils à la CDA Saintes	UX
6	C310	ST-VIVIEN	LA GRANDE BORDE	20/12/2021	71 014	699 152,00	9,85	Acquis par CDA LA Rochelle. Indemnité due au fermier pour résiliation du bail d'un montant de 70 000 €	1AUX
7	ZA n° 24, 25, 26 AY/297	CHANIERS	Fief du Bois Le ROY	04/12/2015	18 382	51 985,00	4,39	Les parcelles sont en nature de vignes à hauteur de 14 332 m <sup>2</sup> et de terres pour 12 330 m <sup>2</sup> . Vendu à SCEA par agriculteur.	AUX

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

Parmi les termes en zone Aux de la dernière étude, les quatre termes dans la périphérie de Saintes (TC n° 1, 4, 5 et 7) affichent une moyenne de **5,36 €/m<sup>2</sup>**.

Cette valeur est retenue en tant que valeur de référence.

Par ailleurs, compte tenu de l'hétérogénéité des prix de vente, la valeur vénale sera assortie d'une marge de 10 %.

### Détail du calcul par propriétaire :

Propriétaire	Réf. Cadastre	Emprise concernée	Total/propriétaire	Montant
	ZA n° 259p	3800 m <sup>2</sup>	3800 m <sup>2</sup>	20 368 €
Indivision	ZA n° 20	5650 m <sup>2</sup>	44 000 m <sup>2</sup>	235 840 €
	ZA n° 261	33100 m <sup>2</sup>		
	AB n° 39p, AB n° 40p, AB n° 43p, AB n° 42p, AB n° 44p, ab n° 45p	5280 m <sup>2</sup>		
	ZA n° 32	1040 m <sup>2</sup>	1040 m <sup>2</sup>	5 574 €
	ZA n° 30	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	4 824 €
	ZA n° 130	7977 m <sup>2</sup>	7977 m <sup>2</sup>	42 757 €
	ZA n° 31, ZA n° 18p	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	11 792 €
	ZA n° 24	8280 m <sup>2</sup>	12300 m <sup>2</sup>	65 928 €
	ZA n° 25	2050 m <sup>2</sup>		
	ZA n° 26	1970 m <sup>2</sup>		
Commune de Chantiers	ZA n° 262	2000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	10 720 €
			<b>74217 m<sup>2</sup></b>	<b>397 803 €</b>

La marge d'appréciation porte sur chaque unité foncière.

La valeur de l'ensemble est arrondie à 398 000 €.

## 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 **398 000 €, soit une valeur/m<sup>2</sup> de 5,36 €/m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % s'appliquant sur chaque parcelle et portant la valeur maximale d'acquisition de l'ensemble sans justification particulière à 438 000 € (arrondi).

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 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 acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 par délégation,  
Le Responsable du Pôle d'Évaluation domaniale,

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

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 05/06/2025



ID : 017-200036473-20250527-2025\_185DEC-AR