



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
de Charente-Maritime**

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fétilly
1700 LA ROCHELLE
Téléphone : 05.46.50.44.21

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine BERTHIER
Courriel : catherine-1.berthier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.21.02.54.10

Réf DS : 12880746
Réf OSE : 2023-16374-45919

Le 26/06/2023

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la commune
de SOYAUX

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 en zone constructible

Adresse du bien :

Rue Aristide Briand
16800 SOYAUX

Valeur :

1.300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mmr Cécile MICHEL, Responsable du service juridique et commande publique

2 - DATES

de consultation :	09/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/06/2023

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

La commune envisage de céder deux emprises de terrain de 7 m² et 13 m² à prélever sur le domaine public. Après extraction, les parcelles seront cadastrées section AW n° 631 et 632. L'opération vise à procéder à un échange sans soulte, avec les parcelles AW 635 et 636 issues de la division de la parcelle AW 510.

Aucune négociation de prix n'a été engagée.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de SOYAUX est une commune urbaine située à l'est d'ANGOULEME et fait partie de son aire d'attraction. Elle constitue la 3^{ème} commune la plus peuplée du département de la CHARENTE avec 10.278 habitants recensés en 2020 (source INSEE). Largement urbanisé, son territoire se compose par ailleurs de larges espaces boisés et agricoles. La commune est desservie par les routes départementales D 939 et D 1000.

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

Le bien se situe dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la mairie et de la RD 939.

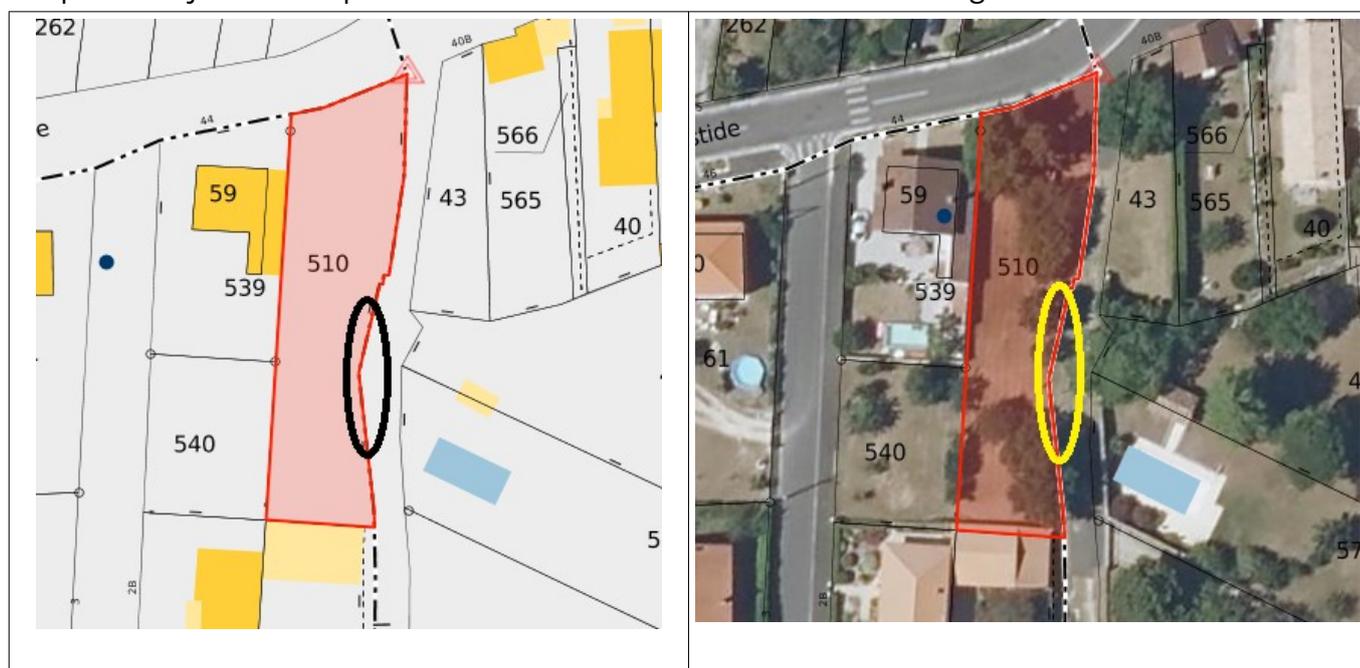
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SOYAUX	AW 631	Rue Aristide Briand	7 m ²	Terrain à bâtir
SOYAUX	AW 632	Rue Aristide Briand	13 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			20 m ²	

4.4. Descriptif

Les parcelles jouxtent la parcelle AW 510. Elles sont actuellement à usage de chemin.



- Plan de division fourni par le consultant :



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de SOYAUX, suite extraction du Domaine Public.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'immeuble se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Angoulême.



Extrait du PLUi :

« La zone UB correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d’opérations d’ensemble » [...]

6.2. Date de référence et règles applicables

Le PLUi a été approuvé par délibération du 5 décembre 2019.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

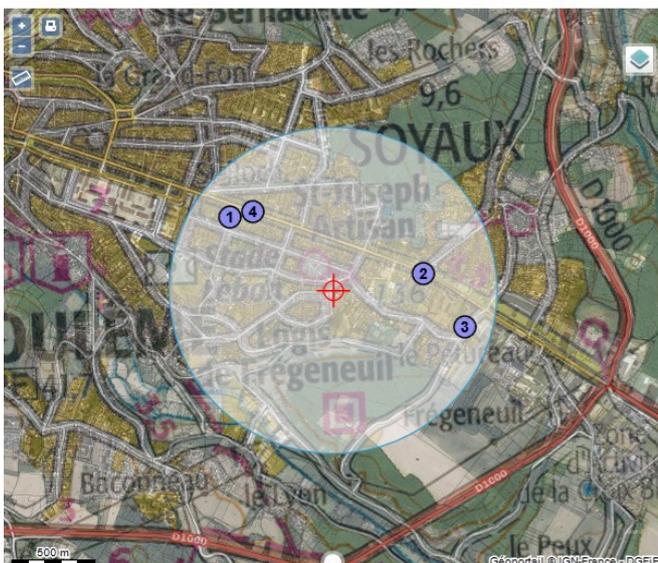
L'évaluation de la valeur vénale est réalisée par la méthode de la comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison a porté sur les cessions récentes de terrains à bâtir d'une superficie inférieure à 500 m² dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer.



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:45.63933700000001; y:0.190716) - 1000 m autour
 Référence cadastrale : 16 374 / 000 AW 0510
 Période de recherche : De 03/2020 à 03/2023
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir
 Surface : De 0 à 500 m²

8 ventes répondent à vos critères
 dont 6 atypiques

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	mars-décembre	70,90	19,76	19,39	173,55
2021	janvier-décembre	9,79	9,79	0,07	19,50
2022	janvier-décembre	98,50	98,50	39,11	157,89
2023	janvier-mars	60,61	60,61	60,61	60,61
Synthèse		61,24	29,44	0,07	173,55

TC	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urba	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
1	28/02/2023	SOY AUX	3 B RUE DU DOC FERNAND LAMAZE	374//AX/1423//	UM	165	8 333 €	50,51 €	Terrain non viabilisé
2	22/11/2022	SOY AUX	LE TERRAIN DES MANOEUVRES OUEST	374//AY/790//	UR	179	6 762 €	37,78 €	Terrain à bâtir
3	11/10/2022	SOY AUX	11 CHE DE FREGENEUIL	374//AR/731//	UE	456	61 551 €	134,98 €	Terrain à bâtir
4	17/12/2020	SOY AUX	79 AV DU GENERAL DE GAULLE	374//AX/1421//1419	UF	363	63 000 €	173,55 €	Terrain à bâtir
5	22/12/2021	SOY AUX	CANTON DE TERRE NEUVE	374//AV/721//	UB	15	1 €	0,07 €	Terrain à bâtir
6	03/07/2020	SOY AUX	LE TERRAIN DES MANOEUVRES OUEST	374//AY/786//	UR	361	6 885 €	19,07 €	Terrain à bâtir
7	03/09/2020	SOY AUX	LE TERRAIN DES MANOEUVRES OUEST	374//AY/781//	UR	253	4 914 €	19,42 €	Terrain à bâtir
8	15/02/2021	SOY AUX	LE TERRAIN DES MANOEUVRES OUEST	374//AY/788//	UR	359	6 883 €	19,17 €	Terrain à bâtir
							Moyenne	56,82 €	
							Médiane	28,60 €	

Les prix ont été ramenés HT.

Le terme de comparaison n°5 correspond à un échange à l'€ symbolique. Ce terme est écarté de l'étude.

Le prix moyen ressort à 64,93 €/m², le prix médian à 37,78 €/m², avec une fourchette de prix particulièrement étendue.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Le bien à évaluer est de faible superficie et ne peut à lui seul recevoir de construction. Il vient cependant accroître l'assise foncière de la propriété de l'échangiste bénéficiaire.

Le prix moyen de 64,93 €/m² est retenu pour le calcul de la valeur vénale.

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 **(20 m² x 64,93 €) = 1.298,60 €, arrondie à 1.300,00 €.**

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 1.170 € (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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 et par
délégation,



Catherine BERTHIER
Inspectrice des Finances Publiques