



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 28/02/2024

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 00 39 39

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de RUFFEC

POUR NOUS JOINDRE

Évaluateur : Denis GOREZ
Téléphone : 05 46 30 08 72 (portable: 0622241771)
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 16201834
Réf OSE : 2024-16292-10257

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 :

Deux parcelles de terrain nu destinées à l'accueil pour les gens du voyage

Adresse du bien :

Les justices 16700 RUFFEC

Valeur :

2 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de RUFFEC

Affaire suivie par : Madame POTIER

2 - DATES

de consultation :	08/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	08/02/24

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

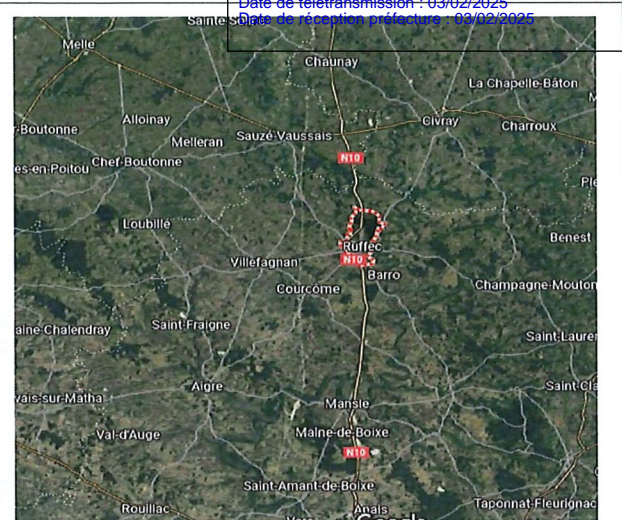
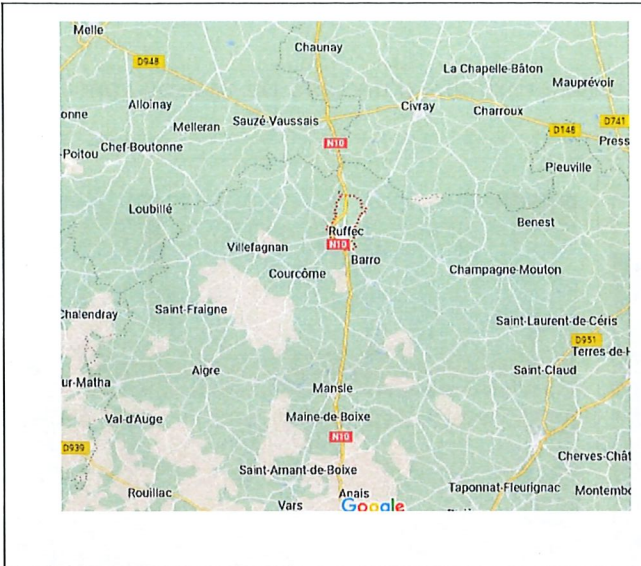
Le projet de ventes des terrains au bénéfice de la communauté de Communes du Val de Charente pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage pour recevoir les caravanes avec réalisation d'un bloc sanitaires.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

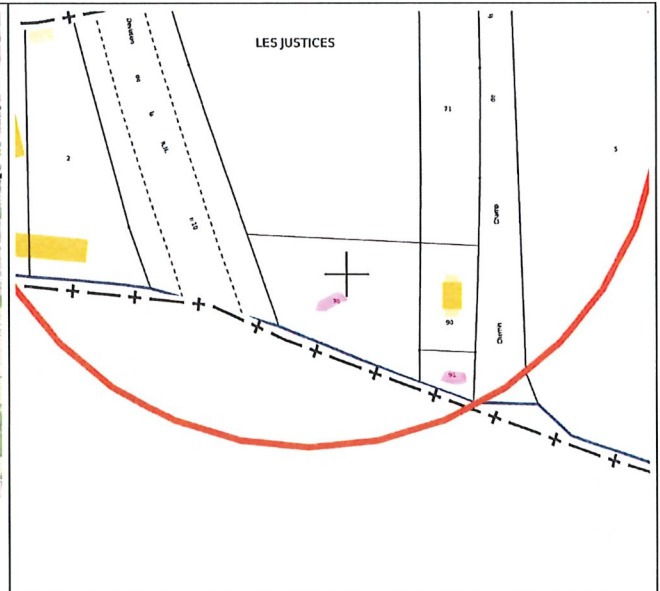
4.1. Situation générale

Le bien est situé dans le centre ville de Ruffec (près de 3 400 habitants) au nord de la ville d'Angoulême (42 km environ).

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



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



Les parcelles sont situées à proximité de la RN 10 avec un accès de voirie par une voie communale. Les réseaux (eaux, gaz, électricité, assainissement) sont assez proches du fait de la présence d'un bâtiment à côté. Elles sont situées dans la zone agricole de l'Angoumois-Ruffécois.

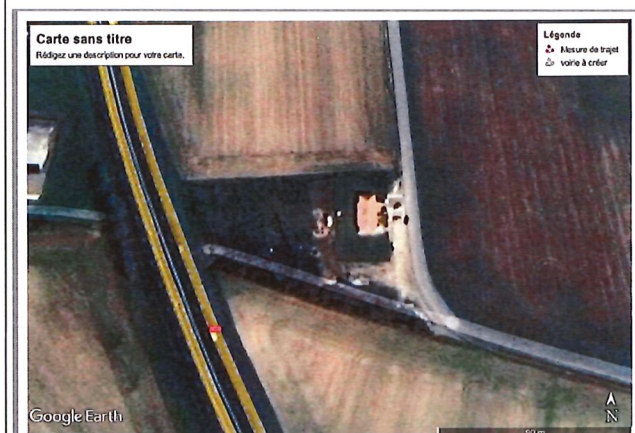
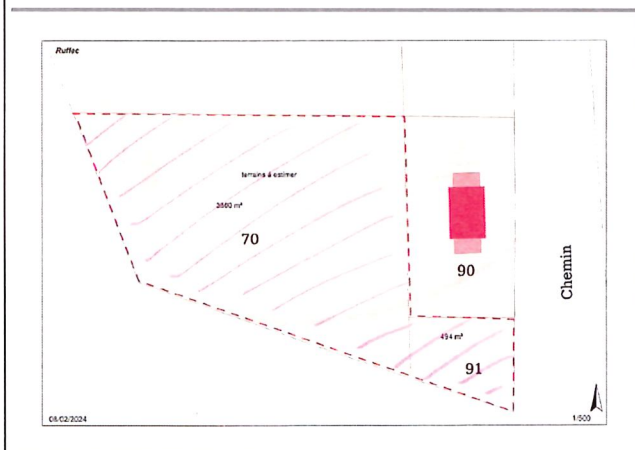
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise (en m ²)	Nature réelle
RUFFEC	AY 70	Les justices	3860	Terrain à usage de prairie en zone A
RUFFEC	AY 91	Les justices	494	Terrain à usage de prairie en zone Nv
TOTAL			4354	

4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 parcelles de terrain nu non exploité à proximité d'un bloc de maison familiales des gens du voyage.





Références de la parcelle 000 AY 91

Références cadastrales de la parcelle 000 AY 91
Contenance cadastrale 494 mètres carrés
Contenance PCI 487 mètres carrés
Code arpentage
Adresse LES JUSTICES
16700 RUFFEC

Propriétaires de la parcelle 000 AY 91

Nom COMMUNE DE RUFFEC
Prénom
Date de naissance

Références de la parcelle 000 AY 70

Références cadastrales de la parcelle 000 AY 70
Contenance cadastrale 3 860 mètres carrés
Contenance PCI 3 846 mètres carrés
Code arpentage
Adresse LES JUSTICES
16700 RUFFEC

Propriétaires de la parcelle 000 AY 70

Nom COMMUNE DE RUFFEC
Prénom
Date de naissance

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de RUFFEC.

Recherche BNDP : Néant

5.2. Conditions d'occupation

libre

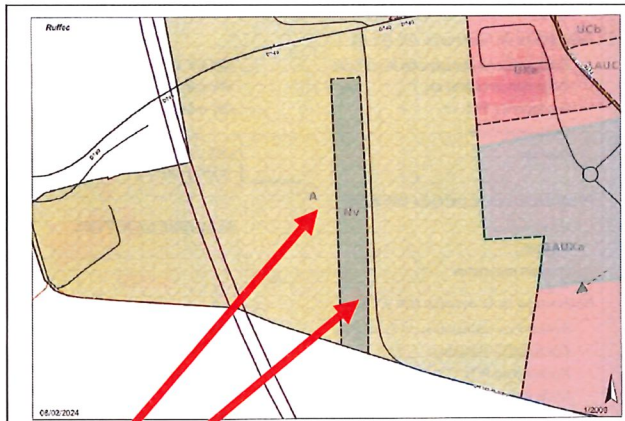
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelle

PLU de RUFFEC

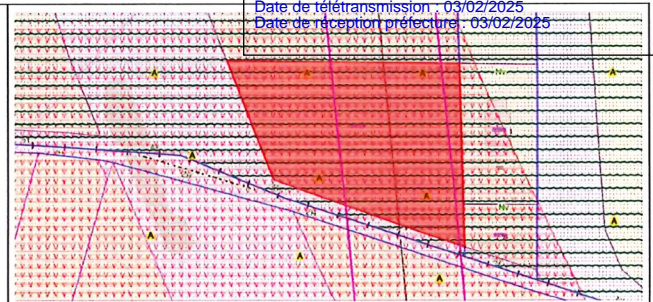
6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 12 mai 2017. La parcelle AY 70 est en zone A équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La parcelle AY 91 est en zone Nv, zone naturelle destinée à accueillir des gens du voyage.



Parcelles à évaluer

Accusé de réception en préfecture
016-211602925-20250203-2025_01_10-DE
Date de réévaluation : 03/02/2025
Date de réception préfecture : 03/02/2025



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée A. Zone équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- Parcelle classée Nv. Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Qualité or baime et architecturale

- Règles d'implantation des constructions
- Règles d'implantation des constructions - Recul loi Barrière - route nationale N10

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Servitudes relatives à l'établissement des communications électriques (4)

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

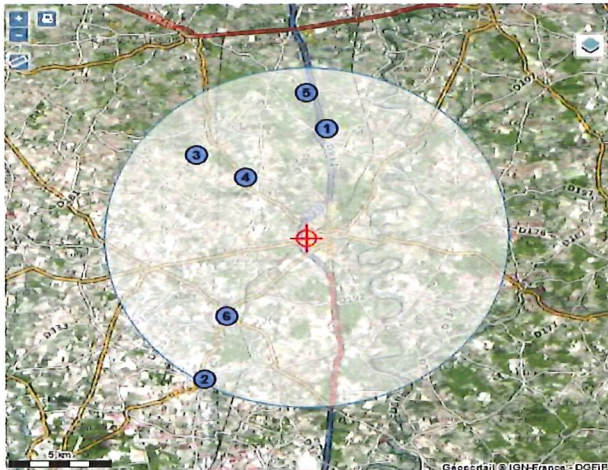
Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1) Recherche sur la terre (en absence de moyenne de paires significatives dans le secteur)



Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche
Adresse : champs de longchamp, 16700 Ruffec
Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche
De 12/2020 à 12/2023

Caractéristiques du bien
Non bâti Terre
Surface du terrain : de 0 à 1000 m²
Prix de vente au m² : de 0 à 1

Synthèse des prix de la sélection

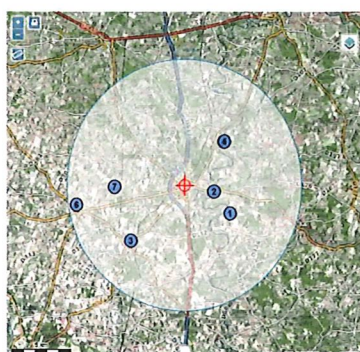
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	0,42	0,40	0,30	0,58
2023	janvier-décembre	0,51	0,51	0,48	0,53
Synthèse		0,45	0,44	0,30	0,58

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

TC	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ²
1	21/B120//	16	LES ADJOTS	CHEZ BRANGER	29/03/2021	654	265	0,41
2	83/YE113//	16	CHARME	LE PETIT PEUX CHEVALIER	17/02/2021	554	165	0,3
3	229/C11441//	16	MONTJEAN	LA POSTE	27/03/2023	628	300	0,48
4	335/ZL152//	16	SAINT-MARTIN-DU-CLOCHER	LES OUCHES	30/03/2021	152	60	0,39
5	180/C/832//	79	MONTALEMBERT	FOND NAIN	06/10/2023	473	250	0,53
6	110/A1/247//	16	COURCOME	CHAMP MARTRE	23/12/2021	859	500	0,58
							Moyenne	0,45
							Médiane	0,44

La moyenne est de 0,45 euros/m² et la médiane est de 0,44 euros/m². La dispersion va de 0,30 à 0,58 euros/m².

2) Recherche sur du jardin



Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 15 boulevard du général pinoteau, 16700 Ruffec

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 01/2021 a 01/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti Jardin (et terrain affecté à la culture)

Surface du terrain : de 0 à 1000 m²

Prix de vente au m² : de 0 à 5

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	1,22	1,30	0,84	1,52
2022	janvier-décembre	1,58	1,58	1,58	1,58
2023	janvier-décembre	1,56	1,20	1,11	2,37
Synthèse		1,42	1,30	0,84	2,37

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

TC	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	31/A/36//	16	BARRO	LES TOUCHES	15/12/2021	660	1 000	1,52
2	104/A/131//	16	CONDAC	LE BOURG	12/07/2022	380	600	1,58
3	110/A1/250//	16	COURCOME	LA CROIX JEOFFROY	23/12/2021	593	500	0,84
4	378//AM73//	16	TAIZE-AIZIE	LE BOURG	22/03/2023	451	500	1,11
5	378//AM74//	16	TAIZE-AIZIE	LE BOURG	22/03/2023	418	500	1,2
6	409//ABJ40//	16	VILLEFAGNAN	LE BOURG NORD	07/06/2021	622	806	1,3
7	409//AE/92//	16	VILLEFAGNAN	PAILLETOUX	26/06/2023	422	1 000	2,37
							Moyenne	1,42
							Médiane	1,3

La moyenne est de 1,42 euros/m² et la médiane est de 1,30 euros/m² avec une dispersion de 0,84 à 2,37 euros/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La moyenne des prairies sur le secteur Angoumois-Ruffécois est 0,398 euros/m² avec une dispersion de 0,189 à 0,552 euros/m².

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

La moyenne des termes de terre issue de patrim est retenue soit 0,45 euros/m² pour le terrain situé en zone A.

Pour le terrain situé en zone N qui permet la construction de bien d'équipement public sous conditions, on retiendra le terme moyen sur du jardin soit 1,42 euros/m².

La valeur vénale du bien est estimée à : $(0,45 * 3860) + (1,42 * 494) = 1737 + 701,48 = 2\,438,48$ arrondis à 2 400 €.

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 **2 400 €**.

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 2 160€.

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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

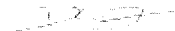
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 et par délégation,

l'évaluateur du PED



Denis GOREZ