



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

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 30 08 73

Le 2/11/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET  
Téléphone : 05 46 30 08 73  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf OSE: 2021-17482-74717  
Réf DS : 6177650

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes  
Aunis Sud

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Parcelles de terrains à bâtir en zone d'activités
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	Lieudit « le Cluzeau » VOUHE
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	Le prix de 361 500 € envisagé pour la cession (soit 17€/m <sup>2</sup> ) est conforme aux données du marché immobilier local

**1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD**

AFFAIRE SUIVIE PAR : Cédric Boizeau

2 - **Date de consultation** : 07/10/2021

**Date de réception** : 07/10/2021

**Date de visite** : néant

**Date de constitution du dossier « en état »** : 07/10/2021

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession de terrains à bâtir dans la zone d'activités du Cluzeau permettant l'accueil d'activités artisanales et de services.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées section A n°610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 622 pour 21 260 m<sup>2</sup> ( issues des parcelles A n°584, 585, 598, 599, 601, 590p, 591p ).

Description du bien :

Il s'agit de 12 lots à commercialiser dans l'extension du parc d'activités du Cluzeau.

L'ensemble des lots est desservi par les réseaux (eaux potables, électricité, téléphone), l'assainissement est de type non collectif.

**AR Prefecture**

017-200041614-20230411-2023\_04\_07-DE  
Reçu le 24/04/2023

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : Consultant
- Situation d'occupation : libre

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

Au PLUI H approuvé le 19/02/2019 : zone U Secteur à vocation économique (industrie, artisanat et services)  
surface de plancher maximale autorisée : 14 876 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du lotissement soit pour chaque lot 70 % de la surface du lot.

VRD : à proximité

**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Le prix de 17 €/m<sup>2</sup> envisagé pour la cession des 12 lots soit un prix global de 361 500 € correspond à la valeur vénale estimée.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%

**8 - DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de cet avis est de 2 ans.

**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
L'Adjoint à la Responsable du Pôle Métiers,



Stéphane PELÉ