



**Délibération**  
DAFU/CP

Envoyé en préfecture le 04/10/2021  
Reçu en préfecture le 04/10/2021  
Affiché le   
ID : 017-211704150-20210923-2021\_111ACQPARC-DE

## CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 23 SEPTEMBRE 2021

**2021 – 111. ACQUISITION MAISON 8 PLACE DU 11 NOVEMBRE - PARCELLE CADASTREE  
SECTION BX 771 DE 638 M<sup>2</sup>**

**Président de séance :** DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 26**

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, CALLAUD Philippe, CHEMINADE Marie-Line, DEREN Dominique, TERRIEN Joël, TORCHUT Véronique, TOUSSAINT Charlotte, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BUFFET Martine, CARTIER Nicolas, CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, JEDAT Günter, ARNAUD Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, CATROU Rémy, CHABOREL Sabrina, DIETZ Pierre, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, ROUDIER Jean-Pierre

**Excusés ayant donné pouvoir : 7**

CREACHCADEC Philippe à Marie-Line CHEMINADE, DELCROIX Charles à TOUSSAINT Charlotte, EHLINGER François à Laurent DAVIET, MACHON Jean-Philippe à ROUDIER Jean-Pierre, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, ROUSSAUD Barbara à Rémy CATROU, VIOLLET Céline à ARNAUD Dominique

**Absentes excusées : 2**

BETIZEAU Florence, CAMBON Véronique

**Secrétaire de séance :** Günter JEDAT

**Date de la convocation :** 16/09/2021

**Date d'affichage :** 

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-54935 du 19/07/2021 joint en annexe 1,

Considérant l'intérêt pour la Ville d'acquérir ce bien dans le cadre du projet du site Saint-Louis, cette maison étant mitoyenne (plan de situation joint en annexe 2),

Considérant l'accord des propriétaires, Monsieur et Madame Patrick GALA, pour le prix proposé par la Ville de Saintes de 322 000 euros (trois cent vingt-deux mille euros),

Considérant que les honoraires de l'agence immobilière (Coldwell Banker l'Immobilière Internationale) sont à la charge du vendeur,



Considérant que cet accord doit être concrétisé par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2021 au chapitre 21 – fonction 810 – article 2138 – opération FONCIER – service BFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 9 septembre 2021,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de l'acquisition auprès de Monsieur et Madame Patrick GALA de la maison située 8 place du 11 novembre à Saintes, cadastrée section BX n°771 pour une superficie cadastrale de 638 m<sup>2</sup> pour un montant de 322 000 euros (trois cent vingt-deux mille euros), les honoraires de l'agence immobilière (Coldwell Banker l'Immobilière Internationale) étant à la charge du vendeur,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette affaire, dont les frais, notamment d'acte notarié, sont à la charge de la commune.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

**Pour l'adoption : 22**

**Contre l'adoption : 4** (ARNAUD Dominique en son nom et celui de VIOLLET Céline, ROUDIER Jean-Pierre en son nom et celui de MACHON Jean-Philippe)

**Abstentions : 7** (BENCHIMOL-LAURIBE Renée, CATROU Rémy en son nom et celui de ROUSSAUD Barbara, CHABOREL Sabrina, DIETZ Pierre, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre)

**Ne prend pas part au vote : 0**

Les conclusions du rapport,  
mises aux voix, sont adoptées.  
Pour extrait conforme,

Le Maire,

  
Bruno DRAPRON  


En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette 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 publication.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 19/07/2021

Direction régionale départementale des Finances Publiques de  
La Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques  
de La Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Olivier LE ROY  
Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 05 46 50 44 19

Monsieur le Maire de la commune de  
Saintes

Référence : Maison de ville - Saintes  
Réf. DS: 5015011  
Réf.OSE : 2021-17415-54935

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <i>Désignation du bien :</i> | Maison de type hôtel particulier        |
| <i>Adresse du bien :</i>     | 8, place du 11 novembre – 17100 SAINTES |
| <i>Commune :</i>             | SAINTES                                 |
| <i>Département :</i>         | Charente-Maritime                       |
| <i>Valeur :</i>              | 330 000 €.                              |

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.*

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Romain HURIAUD. Tél : 05 46 98 24 50

vos références : Maison de ville - Saintes

## 2 - DATE

de consultation : 13/07/2021

de réception : 13/07/2021

de visite : du bureau

de dossier en état : 13/07/2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

### 3.1. Généralités

La commune de Saintes envisage l'acquisition d'une maison de ville qui présente un intérêt dans le cadre du projet d'aménagement du site Saint-Louis.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Le propriétaire du bien immobilier a missionné une agence immobilière, en exclusivité, pour réaliser la cession de son bien. A ce jour, le mandataire immobilier a reçu une offre à 321 000 €. La ville envisage de proposer 322 000 € frais agence inclus ( FAI).

Le bien est en vente à 367 000 € FAI.

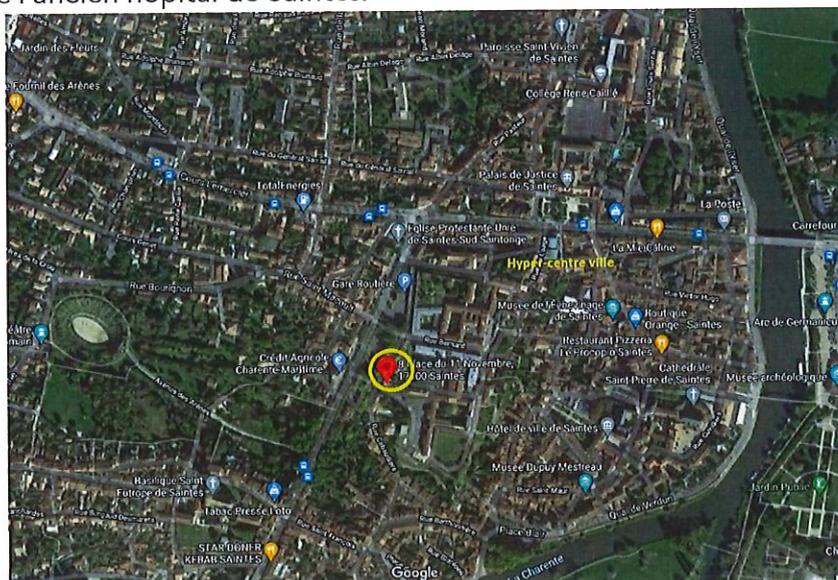
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est situé à la limite intérieure de la ville de Saintes, 2ème agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et à environ 130 km de Bordeaux. Elle est desservie par l'autoroute A10.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Située sur la rive droite de la Charente, à proximité de l'hyper-centre de Saintes, la maison est à l'entrée du site de l'ancien hôpital de Saintes.



### 4.3. Références Cadastrales

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

| Commune | Parcelle  | Adresse/Lieudit         | Superficie         | Nature réelle   |
|---------|-----------|-------------------------|--------------------|---|
| SAINTES | BX n° 771 | 8, place du 11 novembre | 638 m <sup>2</sup> | Parcelle supportant une maison de type hôtel particulier. |
| TOTAL   |           |                         | 638 m <sup>2</sup> |   |



### 4.4. Descriptif

La maison de 151 m<sup>2</sup> se compose : Au rez-de-chaussée / rez-de-jardin: entrée (15.12 m<sup>2</sup>), bureau (13.48 m<sup>2</sup>), buanderie (9.62 m<sup>2</sup>), palier (9.08 m<sup>2</sup>), salon (14 m<sup>2</sup>), bureau (8.49 m<sup>2</sup>), salle à manger (17.36 m<sup>2</sup>), cuisine équipée (9.42 m<sup>2</sup>), dégagement (5.8 m<sup>2</sup>), toilettes (2.06 m<sup>2</sup>), un studio de 26 m<sup>2</sup> composé d'un séjour/chambre, cuisinette et salle de douche / WC). A l'étage: palier (9.66 m<sup>2</sup>), salle de douche / toilettes (6.47 m<sup>2</sup>), 3 chambres (15.34 m<sup>2</sup> avec penderie de 2.53 m<sup>2</sup>; 9 m<sup>2</sup>; 17.67 m<sup>2</sup> avec penderie de 3 m<sup>2</sup>). Ce bien comprend également un jardin, une cave (25 m<sup>2</sup>), une cave à vin (2.94 m<sup>2</sup>), un grenier (10 m<sup>2</sup>) et un garage (21 m<sup>2</sup>). L'ensemble apparaît en très bon état.

### 4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Les surfaces sont produites par le consultant à partir des documents fournis par l'agence immobilière. Un contrôle de cohérence opéré par rapprochement avec les données présentes dans les applications cadastrales conduit à valider la surface utile totale de 151 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M. et Mme GALA

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Le bien immobilier se situe en zone UAa du P.L.U. approuvé le 20/12/2013 dont la dernière modification date du 11/01/2021.

Cette zone " correspond au tissu historique à préserver de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services...Le sous-secteur UAa ...correspond au périmètre sauvegardé... couvert par le PSVM...". (Extrait du règlement d'urbanisme).

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

Il sera retenu la méthode par comparaison. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents. Pour chacun des termes de comparaison recensés, on divise le prix de vente par leur superficie afin d'obtenir le prix de vente au m<sup>2</sup>. Le prix de vente dominant ou moyen est rapporté à la superficie du bien à estimer afin d'en déterminer la valeur vénale. Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

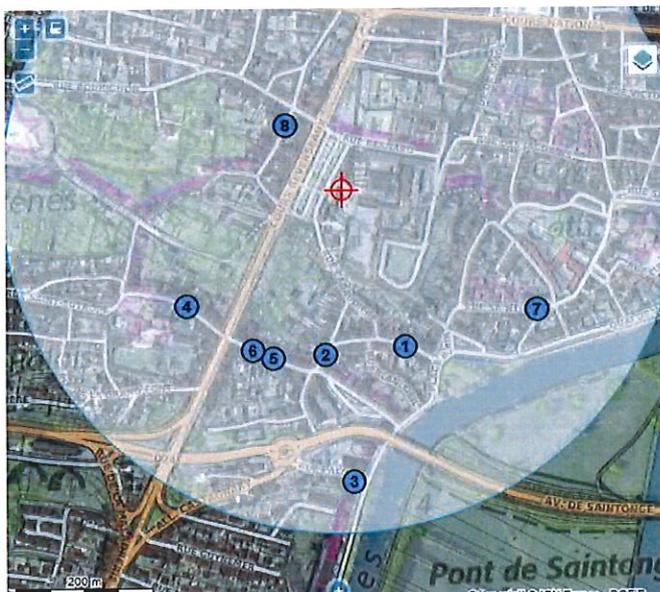
### 7.2 Déclinaison

Cette méthode rétrospective s'appuie sur des recherches de ventes de biens similaires à savoir des maisons de type hôtel particulier.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché : Sources et critères de recherche – Termes de référence

La recherche via l'application "PATRIM" a porté sur des maisons situées dans un rayon de 500 m autour du bien à évaluer, construite entre 1700 et 1900. Une recherche complémentaire à partir de l'application BNDP complète la liste des termes recensés.



Périmètre géographique : 8 pl du 11 novembre, 17100, Saintes - 500 m autour  
Référence cadastrale : 17 415 / 000 BX 0771  
Période de recherche : De 01/2018 à 01/2021  
Caractéristiques du bien : Maison  
Surface : De 150 à 300 m<sup>2</sup>

Période de construction : De 1750 à 1850

11 ventes répondent à vos critères  
dont 3 atypiques

#### Synthèse des prix de la sélection

| Année    | Période          | Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile |         |         |         |
|----------|------------------|--|---------|---------|---------|
|          |                  | Moyen                                      | Médian  | Minimum | Maximum |
| 2018     | janvier-décembre | 1125,82                                    | 1233,18 | 826,09  | 1318,18 |
| 2019     | janvier-décembre | 2884,62                                    | 2884,62 | 2884,62 | 2884,62 |
| 2020     | janvier-décembre | 1631,12                                    | 1680,85 | 937,50  | 2322,22 |
| Synthèse |                  | 1601,96                                    | 1318,18 | 826,09  | 2884,62 |

| TC n° | Ref. Cadastres   | Commune | Adresse                     | PLU  | Date mutation | Année construct. | Surface terrain | Surface utile totale | Prix total | Prix/m² (surf. utile) | Observations description   |
|-------|------------------|---------|-----------------------------|------|---------------|------------------|-----------------|----------------------|------------|-----------------------|--|
| 1     | 415//BY/309//    | SAINTES | 17 RUE BERTHONNIERE         | UA a | 24/07/2018    | 1786             | 180             | 154                  | 203 000    | 1318,18               | Maison sur 3 niveaux comprenant au RDC, entrée, salle à manger, SDE, buanderie, chambre, au 1 <sup>er</sup> étage, deux chambres avec SDB et WC, au 2 <sup>e</sup> une chambre et grenier, cour avec espace jardiné, avec appentie, comprenant cuisine aménagée, local chaudière et un chai à aménager sur deux niveaux. Caractéristique de maison de ville mais pas d'hôtel particulier. <b>EXCLU</b>   |
| 2     | 415//BY/116//    | SAINTES | 61 RUE BERTHONNIERE         | UA a | 16/07/2020    | 1800             | 343             | 160                  | 150 000    | 937,5                 | Maison à rénover sur 3 niveaux <b>EXCLU</b>  |
| 3     | 415//DI/364//    | SAINTES | 1 RUE PALISSY               | UA c | 26/04/2018    | 1780             | 159             | 184                  | 152 000    | 826,09                | Maison sur 3 niveaux composé de, au RDC cuisine, salle à manger, entrée, au 1 <sup>er</sup> étage 3 chambres et une chambre au dernier étage. A rénover. <b>EXCLU</b>  |
| 3     | 415//DI/364//    | SAINTES | 1 RUE PALISSY               | UA c | 09/09/2020    | 1780             | 159             | 180                  | 353 360    | 1983,11               | Même que le précédent après rénovation.  |
| 4     | 415//BX/272//    | SAINTES | 20 RUE SAINT-EUTROPE        | UA b | 29/05/2020    | 1796             | 1483            | 235                  | 395 000    | 1680,85               | Une maison mitoyenne sur 3 niveaux avec au RDC entrée, WC, séjour, salle à manger avec cheminée, cuisine aménagée avec cheminée, préau, petites dépendances avec accès au jardin, au 1 <sup>er</sup> étage, trois chambres dont deux avec dressing, un dressing aménagé, SDE, WC, au 2 <sup>e</sup> étage, trois chambres dont une avec SDB, dressing, au 3 <sup>e</sup> deux chambres et deux pièces. Présence d'une cave avec chaudière gaz de ville, garage, puits.                         |
| 5     | 415//BX/244//    | SAINTES | 18 RUE SAINT FRANCOIS       | UA b | 18/03/2020    | 1800             | 167             | 159                  | 199 056    | 1251,92               | Une maison sur 3 niveaux avec au RDC, entrée, salon avec cheminée, dégagement en demi palier avec séjour, cuisine et cellier, au 1 <sup>er</sup> étage, bureau, chambre et une pièce, au second, SDB, deux chambres, combles. Caractéristique de maison de ville mais pas d'hôtel particulier. <b>EXCLU</b>  |
| 6     | 415//DI/152//    | SAINTES | 25 RUE SAINT FRANCOIS       | UA b | 30/08/2018    | 1797             | 489             | 223                  | 275 000    | 1233,18               | Maison sur 3 niveau avec au RDC cave garage, chaufferie, au 1 <sup>er</sup> étage, en rez-de jardin, séjour avec cheminée, cuisine, deux chambres, SDE, WC, cabinet de toilettes avec WC, dressing, au second 4 chambres, ancienne cuisine deux SDE, un dressing, WC, grenier, abri de jardin. Caractéristique de maison de ville mais pas d'hôtel particulier. <b>EXCLU</b>   |
| 7     | 415//BY/1135//   | SAINTES | 4 RUE SAINT-MAUR            | UA a | 08/06/2020    | 1797             | 298             | 180                  | 418 000    | 2322,22               | Au RDC, entrée, bureau, WC, salon, salle à manger, cuisine, au 1 <sup>er</sup> étage, deux chambres, WC, SDE, au second, deux chambres, pièce noire, grenier au dessus, jardin et dépendance non attenante. Caractéristique de maison de ville mais pas d'hôtel particulier. <b>EXCLU</b>  |
| 8     | 415//BX/986//983 | SAINTES | 23 RUE PALLU DE LA BARRIERE | UA b | 14/08/2019    | 1840             | 1741            | 182                  | 525 000    | 2884,62               | Maison sur 3 niveaux avec au RDC salle à manger, salon, cuisine, WC, Buanderie avec douche, une cave, au 1 <sup>er</sup> trois chambres, SDB et WC, grenier au 2nd. Terrasse avec verrière.  |
| BNDP1 | 415//BY/301//    | SAINTES | 16 RUE SAINT MAUR           | UA a | 30/11/2016    | 1700             | 466             | 287                  | 695 000    | 2421,6                | Hôtel particulier comprenant au RDC une entrée, salon, salle à manger, cuisine, arrière cuisine, chaufferie avec WC, salle de sport, salon d'été, 2 WC, cave à vin, deux autres pièces dont une à rénover, au 1er étage, une chambre avec SDB, WC, dressing, bureau, autre SDB avec WC, suite parentale avec salon, pièce dressing, une chambre avec SDB et WC, au 2nd étage, un grand atelier avec WC et dressing, une chambre, appartement avec kitchenette SDE et chambre, jardin de ville. |
| BNDP2 | 415//BX/187//52  | SAINTES | 14 RUE CABAUDIERE           | UA a | 03/08/2017    | 1760             | 532             | 237                  | 456 400    | 1925,74               | Maison avec au RDC, un salon, WC, bureau, séjou, cuisine aménagée et équipée, cellier lingerie, au 1er étage 4 chambres, SDE, WC, dressing, SDB avec douche, cellier, au 2nd étage, suite parentale avec SDE, dressing, WC, jardin arboré et clos  |

2175,18 Moyenne après exclusion des TC n° 1,2, 3, 5, 6, 7

Après exclusion des termes ne présentant pas les caractéristiques d'hôtel particulier, le prix de vente moyen /m<sup>2</sup> s'établit à 2 175,18 € pour des maisons de standing.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'échantillon est certes restreint avec 5 termes ( n°3 bis, 4, 8, BNDP 1 et 2) mais il n'en demeure pas moins pertinent avec des termes situés dans le même quartier offrant beaucoup de similitudes avec le bien à évaluer. Par conséquent, il sera retenu le prix moyen/m<sup>2</sup> de 2 175,18 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

$151 \text{ m}^2 \times 2175,18 \text{ €/m}^2 = 328\,452,18 \text{ €}$  arrondi à 330 000 €.

Après enquête, compte tenu des caractéristiques du bien et des données du marché immobilier local, la valeur vénale (hors frais) est estimée à : **330 000 €**

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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  
et par délégation,  
la Responsable de la mission  
Domaine et Politique Immobilière de l'État,



Noëlle VIAUD

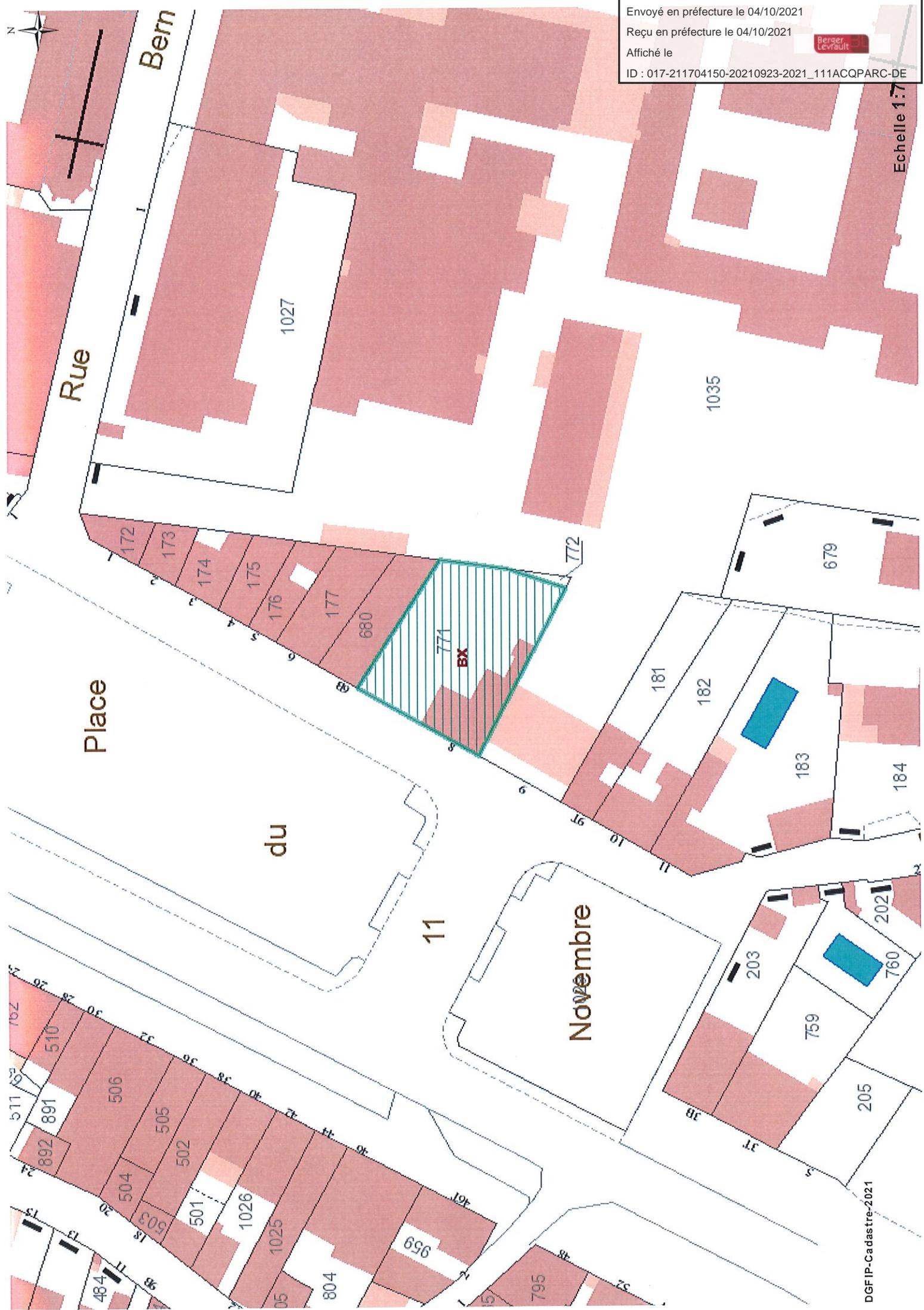
Envoyé en préfecture le 04/10/2021

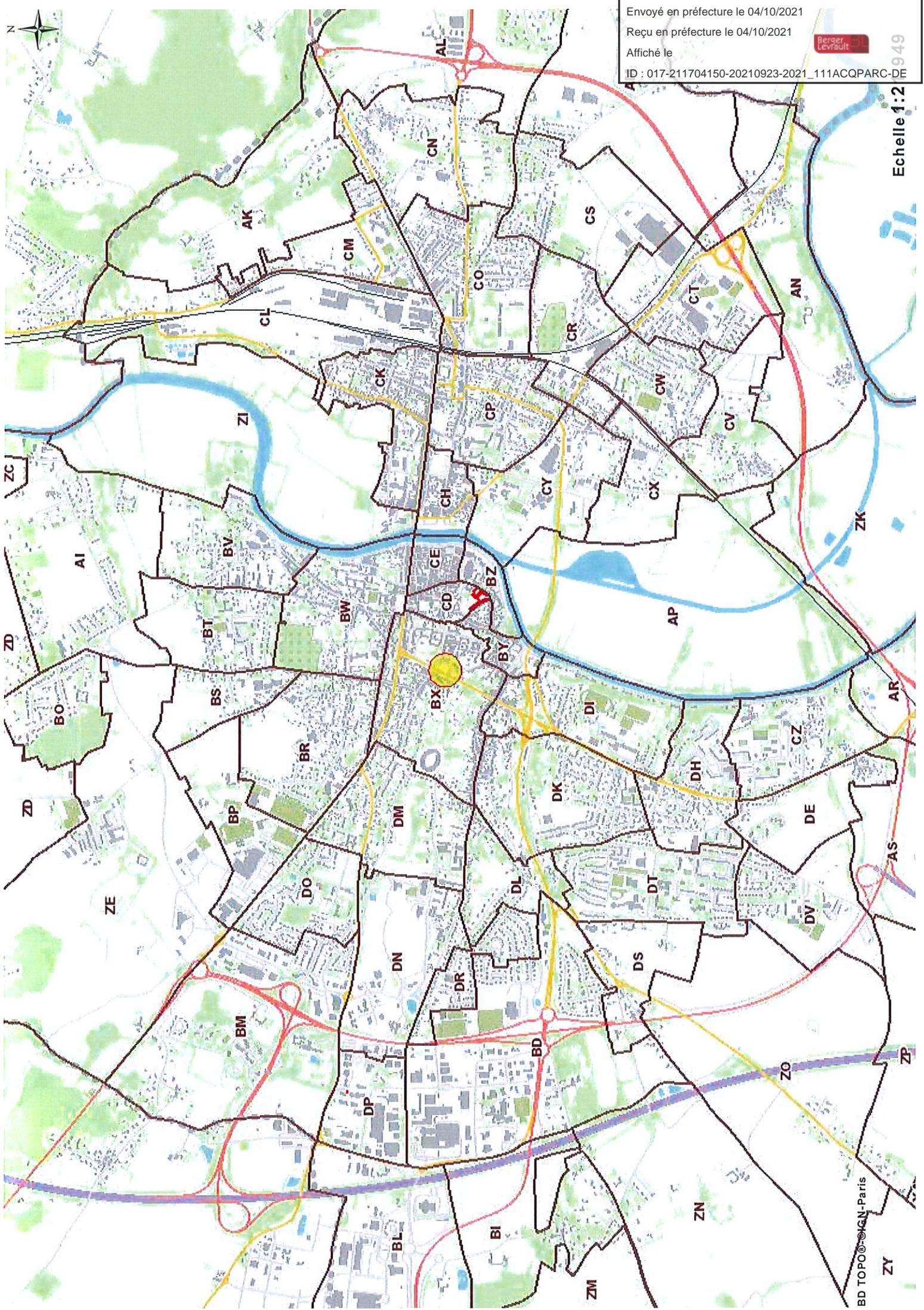
Reçu en préfecture le 04/10/2021

Affiché le

ID : 017-211704150-20210923-2021\_111ACQPARC-DE

Berger  
Levrault





Envoyé en préfecture le 04/10/2021  
Reçu en préfecture le 04/10/2021  
Affiché le  
ID : 017-211704150-20210923-2021\_111ACQPARC-DE



Echelle 1:2