



Délibération
DAFU/ER-CP

Envoyé en préfecture le 23/02/2022

Reçu en préfecture le 23/02/2022

Affiché le



ID : 017-211704150-20220217-2022_17PROVOIVI-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 17 FEVRIER 2022

**2022 - 17. AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE AVEC LA SNC LIDL ET
AUTORISATION DE DEPOT DES DEMANDES D'URBANISME - PARTIE DE LA RUE DE VOIVILLE
CADASTREE SECTION BD N° 758 DE 1 225 M²**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 22

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, CALLAUD Philippe, CAMBON Véronique, CHEMINADE Marie-Line, CREACHCADEC Philippe, TERRIEN Joël, TOUSSAINT Charlotte, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BUFFET Martine, CHANTOURY Laurent, DEBORDE Sophie, EHLINGER François, GUENON Delphine, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, MACHON Jean-Philippe, VIOLLET Céline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MARTIN Didier

Excusés ayant donné pouvoir : 8

CARTIER Nicolas à CREACHCADEC Philippe, CHABOREL Sabrina à BENCHIMOL-LAURIBE Renée, DAVIET Laurent à CHANTOURY Laurent, DEREN Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, JEDAT Günter à DRAPRON Bruno, MAUDOUX Pierre à MARTIN Didier, PARISI Evelyne à CALLAUD Philippe, TORCHUT Véronique à Marie-Line CHEMINADE

Absents excusés : 5

BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, DELCROIX Charles, DIETZ Pierre, ROUSSAUD Barbara

Secrétaire de séance : TOUSSAINT Charlotte

Date de la convocation : 11/02/2022

Date d'affichage : 23 FEV. 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3112-4 qui dispose « qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.



La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

Vu la délibération n° 2022 - 16 du Conseil municipal du 17 février 2022 relative à la procédure de déclassement anticipé de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² et le lancement de l'enquête publique de déclassement,

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-39455 du 15/07/2021 joint en annexe 1,

Considérant qu'après différents échanges avec la SNC LIDL et afin de tenir compte du maintien de l'activité économique de l'hôtel situé sur les parcelles cadastrées section BD n°369 et 453, la désaffectation de la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² (plan de bornage joint en annexe 2) interviendra au plus tard le 30 juin 2023, date qui sera indiquée dans la promesse de vente,

Considérant que la SNC LIDL a été informée de la présence de réseaux enterrés (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, téléphonie...) ainsi qu'un transformateur électrique desservant le quartier qui feront l'objet de convention de servitude après la réalisation de l'enquête publique prévue à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière et que cette information sera également indiquée dans la promesse de vente,

Considérant l'accord de la SNC LIDL pour acquérir la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² pour un montant de 11 025 € (onze mille vingt-cinq) net vendeur,

Considérant qu'il s'agit pour la Ville de Saintes d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 3 février 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant à signer une promesse de vente au profit de la SNC LIDL de la portion de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² pour un montant de 11 025 € (onze mille vingt-cinq euros) net vendeur et tout document concernant ce dossier dont les frais sont à la charge de l'acquéreur,



- Sur l'autorisation donnée à la SNC LIDL de déposer sur une unité foncière comprenant la partie de la rue de Voiville cadastrée section BD n°758 de 1 225 m² toute demande d'autorisation d'urbanisme et notamment un permis de construire et une autorisation d'exploitation commerciale.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 28

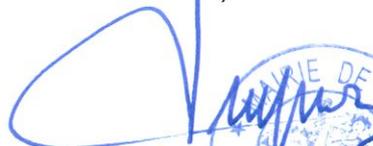
Contre l'adoption : 0

Abstentions : 2 (BENCHIMOL-LAURIBE Renée en son nom et celui de CHABOREL Sabrina)

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 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 15/07/2021

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 : Voirie Voiville
Réf. DS: 4496614
Réf.OSE : 2021-17415-39455

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Voirie communale
Adresse du bien : Rue de Voiville – 17100 SAINTES
Commune : SAINTES
Département : Charente-Maritime
Valeur : 10 800 €.

En raison des incertitudes quant à la surface réelle de l'emprise à céder et d'un indice de confiance moyen sur les modalités d'ajustement de la valeur vénale, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10\%$.

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

vos références : Rue de Voiville

2 - DATE

de consultation : 25/05/2021

de réception : 25/05/2021

de visite : 29/06/2021

de dossier en état : 29/06/2021

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

3.1. Généralités

La commune de Saintes envisage la cession de la partie de la rue de Voiville en impasse à une entreprise qui souhaite acquérir cette partie de rue, car elle acquiert également les parcelles desservies par ce tronçon de voie (parcelles BD 451, 453 et 369), ainsi que la parcelle BD 349 afin d'obtenir un ensemble homogène nécessaire à son projet immobilier.

3.2. Projet et prix envisagé

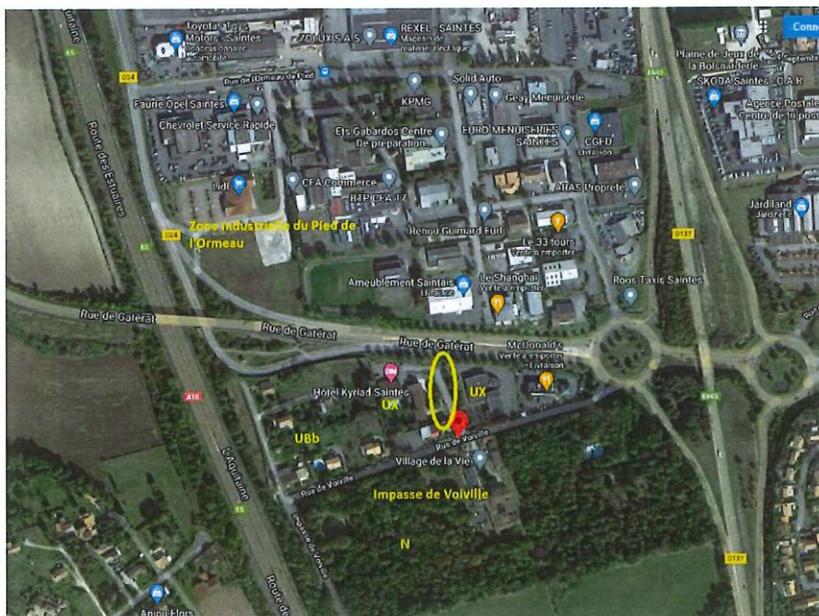
La commune n'a pas engagée de négociation avec l'acquéreur potentiel.

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)



L'impasse de Voiville se situe entre deux parcelles en zone UX qui sont séparées du reste de la zone industrielle du pied de l'Ormeau par le boulevard périphérique de Saintes. Les parcelles de ce côté du boulevard sont très visibles de ce dernier mais n'offre pas d'accès direct.

4.3. Références Cadastrales

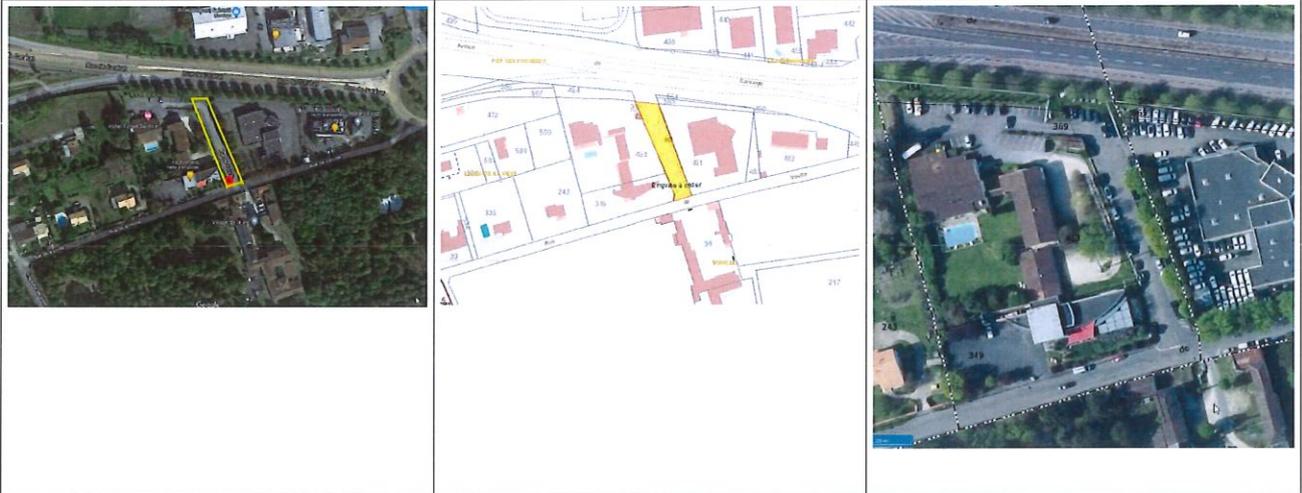
L'immeuble sous expertise est non cadastrée, s'agissant de voirie communale.

4.4. Descriptif

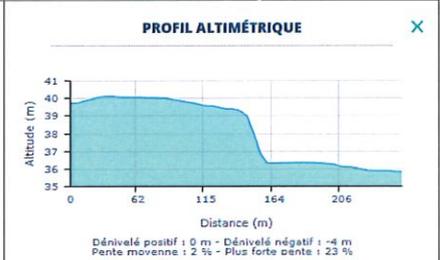
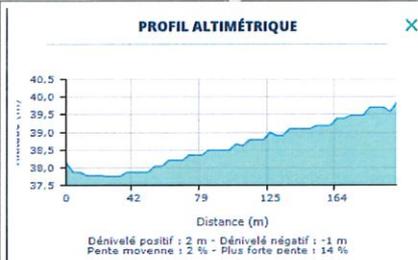
La portion de la rue de Voiville en impasse offre une superficie d'environ 1 200 m² bitumée en mauvais état. (partie en jaune sur le plan ci-dessus) . La surface exacte sera déterminée par géomètre expert.

Ce tronçon de voie comprend un transformateur et plusieurs réseaux enterrés structurants (gaz, eau potable, assainissement, électricité) dont l'acquéreur potentiel a connaissance. L'existence de ces réseaux et du transformateur s'accompagnera nécessairement de servitudes de passage.

Il est également noté que la parcelle BD n° 451, séparé par l'impasse de Voiville des parcelles BD n° 453 et 349, offre un fort dénivelé avec ces deux dernières parcelles.



Le profil altimétrique de cette voirie est particulier.



Vue du haut de la rue vers le boulevard périphérique



Vue Nord-Sud



Parcelle n° BD 451 4 mètres plus bas.

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

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Voirie communale.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Estimé libre de tout encombrement.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La bande goudronnée en nature de voirie est entre deux parcelles situées en zone UX du P.L.U. approuvé le 20/12/2013 dont la dernière modification date du 11/01/2021.

"La zone UX est équipée et destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités".



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 m². 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.

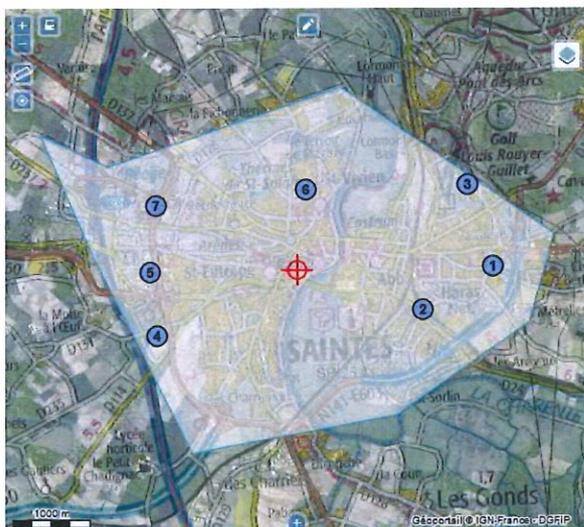
7.2 Déclinaison

Cette méthode rétrospective s'appuie sur des recherches de ventes de biens en nature de terrain à bâtir en zone UX.

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 l'ensemble de la commune avec une fourchette de recherche de 15 à 50 €/m², ce qui correspond à la valeur la plus fréquente des terrains en zone UX. Une recherche complémentaire à partir de l'application BNDP complète la liste des termes recensés.



Périmètre géographique : 7 r du bois des mouniers, 17100, Saintes
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BI 0027
 Aire du polygone : 20169824.18276856 m²
 Centre du polygone :
 Période de recherche : De 01/2015 à 01/2018
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

Prix de vente au m² : De 15 à 50

7 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2016	janvier-décembre	31,50	30,71	25,32	39,25
2017	janvier-décembre	20,00	19,53	18,93	21,55
Synthèse		26,57	25,32	18,93	39,25

TC	Ref. Cadastres	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	415//AL/443//	UBb	SAINTES	5 CHE DE LA BASSE BAUCHE	06/01/2017	2413	52 000	21,55	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
2	415//CR/312// 415//CR/313//	UBb	SAINTES	1 RUE DU BOIS TAILLIS	24/11/2016	2765	70 000	25,32	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
3	415//AK/ 492//494	N	SAINTES	CHE DU CHAILLOT	29/12/2016	801	23 700	29,59	EXCLU en raison du zonage
4	415//BD/ 463//619	UBc	SAINTES	8 B RUE DES QUATRE SEIGNEURS	06/09/2016	754	24 000	31,83	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
5	415//BD/673//	UX	SAINTES	LA BOISNARDERIE	14/09/2016	1019	40 000	39,25	Terrain à bâtir non viabilisé
6	415//BT/117//	UBb	SAINTES	LA FENETRE	17/02/2017	640	12 500	19,53	EXCLU en raison du zonage
7	415//BM/798//	UX	SAINTES	LE PINIER	07/12/2017	3698	70 000	18,93	Transfert de l'État à la Sté ASF
BNDP1	415//BD/497/669	UX	SAINTES	RUE DES FOUGERES	17/06/2016	137	3 425	25	Vendeur la ville de Saintes
BNDP2	415//ZR/180// ZS/101/144/99	UX	SAINTES	RUE DES PERCHES	04/07/2017	9491	150 000	15,8	Terrain à bâtir
BNDP3	415//AR/760	UX y	SAINTES	4 RUE DU MOULIN DE PABAN	23/05/2016	1758	38 000	21,62	Terrain en ZONE Uxy du PLU
BNDP4	415//AR/889	UX	SAINTES	9 RUE DES BRANDES	22/12/2017	1653	50 000	30,25	Terrain non viabilisé
BNDP5	415//AR/837	UX y	SAINTES	RUE DU MOULIN DE PABAN	15/03/2018	5047	125 000	24,77	Vendeur la ville de Saintes
BNDP6	415//AR/801	UX y	SAINTES	19 RUE DU MOULIN DE PABAN	13/02/2018	1038	20 760	20	Terrain à bâtir
BNDP7	415//ZR/196	UX y	SAINTES	LES PERCHES	03,09/2019	3160	28 400	9	

Moyenne des TC UX 22,74 €
 Médiane des TC UX 21,62 €

La valeur moyenne/m² des terrains en zone UX ressort à 22,74 € et la médiane à 21,62 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

On relèvera le caractère peu exploitable de cette portion de voirie qui ne peut intéresser que l'un des propriétaires des parcelles mitoyennes. En effet, de par sa topographie ingrate, sa situation excentrée de la zone industrielle, sa configuration et les servitudes qui la grèvent, il apparaît difficile de donner la pleine valeur d'un terrain en zone UX à cette emprise.

Par ailleurs, la cession de cette emprise en nature de voirie libère la commune de l'entretien et de la réfection de cette voirie.

Aussi, compte tenu du faible potentiel commercial de ce terrain, des moins-values affichées et du bénéfice que la commune pourrait en tirer en se dispensant de son entretien, il sera retenu le plus faible des prix/m², soit 9 €, correspondant à un abattement 60 % sur le prix de vente moyen/m² de 22,74 €/m² conformément aux abattements traditionnellement opérés en la matière qui se situent entre 60 et 80 %.

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

1 200 m² x 9 = 10 800 €.

Après enquête, compte tenu des caractéristiques du bien et des données du marché immobilier local, la valeur vénale est estimée à : **10 800 €.**

En raison des incertitudes quant à la surface réelle de l'emprise à céder et d'un indice de confiance moyen sur les modalités d'ajustement de la valeur vénale, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$.

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,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 23/02/2022

Reçu en préfecture le 23/02/2022

Affiché le

Section : BD

ID : 017-211704150-20220217-2022_17PROVOIM-DE

Commune :
SAINTES (415)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 5386-Z
Document vérifié et numéroté le 28/01/2022
APTGC La Rochelle
Par Stéphane Dumas
Géomètre Principal
Signé

Pôle Topographique et de Gestion Cadastre
26 ave De Fétilly
Réception sur RDV

17020 La Rochelle cedex 1
Téléphone : 05 46 30 68 04

ptgc.170.la-rochelle@dgif.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 - B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
 - C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ----- par ----- géomètre à -----.
- Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.
- A -----, le -----

Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 28/01/2022
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par D PV GUILLEMET SAINTES (2)
Réf. : 1211275
Le 23/12/2021

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

