



Délibération
DAFU/ER-CP

Envoyé en préfecture le 06/04/2022

Reçu en préfecture le 06/04/2022

Affiché le



ID : 017-211704150-20220331-2022_42BIENEPFN-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 31 MARS 2022

2022 – 42 ACQUISITION AUPRES DE L'EPFNA DE DEUX BIENS IMMOBILIERS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, , CAMBON Véronique, CHEMINADE Marie-Line, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, TERRIEN Joël, TORCHUT Véronique, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BUFFET Martine, CARTIER Nicolas, CHANTOURY Laurent, DEBORDE Sophie, JEDAT Günter, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, MACHON Jean-Philippe, CHABOREL Sabrina, DIETZ Pierre, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 7

CALLAUD Philippe à DRAPRON Bruno, CATROU Rémy à BETIZEAU Florence, DAVIET Laurent à CHANTOURY Laurent, GUENON Delphine à CAMBON Véronique, PARISI Evelyne à BERDAI Ammar, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre, ROUSSAUD Barbara à BETIZEAU Florence

Absents excusés : 3

DELCROIX Charles, DEREN Dominique, EHLINGER François

Secrétaire de séance : BARON Thierry

Date de la convocation : 24/03/2022

Date d'affichage : 06 AVR. 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération n°2021-167 du conseil municipal du 20 décembre 2021 relative à la convention requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA),

Considérant l'avis du domaine n°2022-17415-03729 du 17 février 2022 joint en annexe 1,

Considérant l'intérêt pour la ville d'acquérir les biens situés 29 et 31 rue Bourignon et 7 et 8 avenue des Arènes dans le cadre du projet de mise en valeur patrimoniale des Arènes (plans de situation joints en annexes 2 et 3),



Considérant le montant de cession présenté par l'EPFNA pour les biens situés 29 et 31 rue Bourignon cadastrés section BX n°449 et 450 de 349 305,70 € HT (trois cent quarante-neuf mille trois cent cinq euros et soixante-dix centimes hors taxe) soit 359 486,52 € TTC (trois cent cinquante-neuf mille quatre cent quatre-vingt-six euros et cinquante-deux centimes toutes taxes comprises) dont 10 180,82 € de TVA sur marge (annexe 4),

Considérant le montant de cession présenté par l'EPFNA pour les biens situés 7 et 8 avenue des Arènes cadastrés section BX n°292 et 433 de 366 333,97 € HT (trois cent soixante-six mille trois cent trente-trois euros et quatre-vingt-dix-sept centimes hors taxe) soit 372 985,17 € TTC (trois cent soixante-douze mille neuf cent quatre-vingt-cinq euros et dix-sept centimes toutes taxes comprises) dont 6 651,20 € de TVA sur marge (annexe 5),

Considérant l'accord intervenu entre l'EPFNA et la ville de Saintes pour échelonner sur 4 ans le paiement de ces acquisitions comme indiqué dans les tableaux ci-dessous :

Pour les biens 29 et 31 rue Bourignon :

Exercice	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
2022 (à la signature de l'acte, à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43 €	10 180,82 €	97 507,25 €
2023 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43 €	-	87 326,43 €
2024 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43 €	-	87 326,43 €
2025 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43 €	-	87 326,43 €
		TOTAL	359 486,52 €

Pour les biens 7 et 8 avenue des Arènes :

Exercice	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
2022 (à la signature de l'acte, à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49 €	6 651,20 €	98 234,69 €
2023 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49 €	-	91 583,49 €
2024 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49 €	-	91 583,49 €
2025 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49 €	-	91 583,49 €
		TOTAL	372 985,17 €

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

Les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2022 :

- chapitre 21 – fonction 810 – articles 2138 (bâti) et 2111 (terrain) – opération FONCIER – service BFON pour ce qui concerne l'annuité à payer à la signature de l'acte
- chapitre 041 – fonction 810 – article 2138 (bâti) et 2111 (terrain) – service FINA pour ce qui concerne les 3 annuités à payer en 2023 – 2024 - 2025.

Après consultation de la commission « Action et développement durable » en date du jeudi 17 mars 2022,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) des biens situés 29 et 31 rue Bourignon cadastrés section BX n°449 et 450 pour un montant de 349 305,70 € HT (trois cent quarante-neuf mille trois cent cinq euros et soixante-dix centimes hors taxe) soit 359 486.52 € TTC (trois cent cinquante-neuf mille quatre cent quatre-vingt-six euros et cinquante-deux centimes toutes taxes comprises) dont 10 180.82 € de TVA sur marge et dont le paiement sera échelonné sur 4 ans comme indiqué dans le 1^{er} tableau ci-dessus,
- Sur l'approbation de l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) des biens situés 7 et 8 avenue des Arènes cadastrés section BX n°292 et 433 pour un montant de 366 333.97 € HT (trois cent soixante-six mille trois cent trente-trois euros et quatre-vingt-dix-sept centimes hors taxe) soit 372 985.17 € TTC (trois cent soixante-douze mille neuf cent quatre-vingt-cinq euros et dix-sept centimes toutes taxes comprises) dont 6 651.20 € de TVA sur marge et dont le paiement sera échelonné sur 4 ans comme indiqué dans le 2^{ème} tableau ci-dessus,
- 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 l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

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.

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction 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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS : 7275009
Réf OSE : 2022-17415-03729

Le 17/02/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

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 :

Ensemble immobilier – opération d'ensemble

Adresse du bien :

29 et 31 rue Bourignon – 7 et 8, avenue des Arènes
17100 SAINTES

Valeur :

720 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au § 9 - détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de SAINTES

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – 06 46 92 34 76

2 - DATE

de consultation : 17/01/2022

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 17/01/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable – Opération d'ensemble

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire soumise au délai d'un mois

3.3. Projet et prix envisagé

Dans la cadre de la convention n°17-14-044 de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville passée entre la ville de Saintes et l'EPFNA, la commune a décidé d'inscrire à l'ordre du jour du prochain conseil municipal devant se dérouler le 31 mars 2022, l'acquisition trois biens immobiliers entrant dans ce cadre.

Le projet porté par l'EPFNA prévoit la création d'un espace à vocation de mise en valeur patrimoniale des Arènes de Saintes.

S'agissant d'une opération de portage, le prix convenu porte sur la valeur d'acquisition à laquelle se rajoutent les frais, taxes et impôts liquidés durant le portage de l'opération.

l'opération d'ensemble a nécessité l'acquisition de plusieurs parcelles donnant lieu à trois actes de vente :

- le 19/06/2015 : acquisition de la parcelle cadastrée BX n° 449 pour un montant de 87 000 €,
- le 28/08/2015 : acquisition des parcelles cadastrées BX n° 292 et 433 pour un montant total de 332 000 €, par exercice du droit de préemption suite à une DIA
- le 02/10/2015 : acquisition de la parcelle cadastrée BX n° 450 pour un montant de 210 000 € par exercice du droit de préemption suite à une DIA.

Le prix total des acquisitions est de 629 000 € auquel s'ajoutent les frais, taxes et impôts pour un montant de 50 305,70 € pour les parcelles BX 449 et 450 d'une part, et pour un montant de 34 333,97 € d'autre part.

(les montants sont hors TVA).

Les parcelles BX n° 433 et 292 ont été évaluées le 29/04/2015 dans le cadre de l'exercice du droit de préemption au prix de la DIA, soit 332 000 € (n° 2015-415V0479).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les biens se situent sur la commune de Saintes, 2^{ème} 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

A proximité de l'amphithéâtre gallo-romain de Saintes, appelé aussi les arènes de Saintes, les parcelles sont localisées sur les hauteurs de la rive droite de la Charente dans le faubourg du centre-ville historique de Saintes.

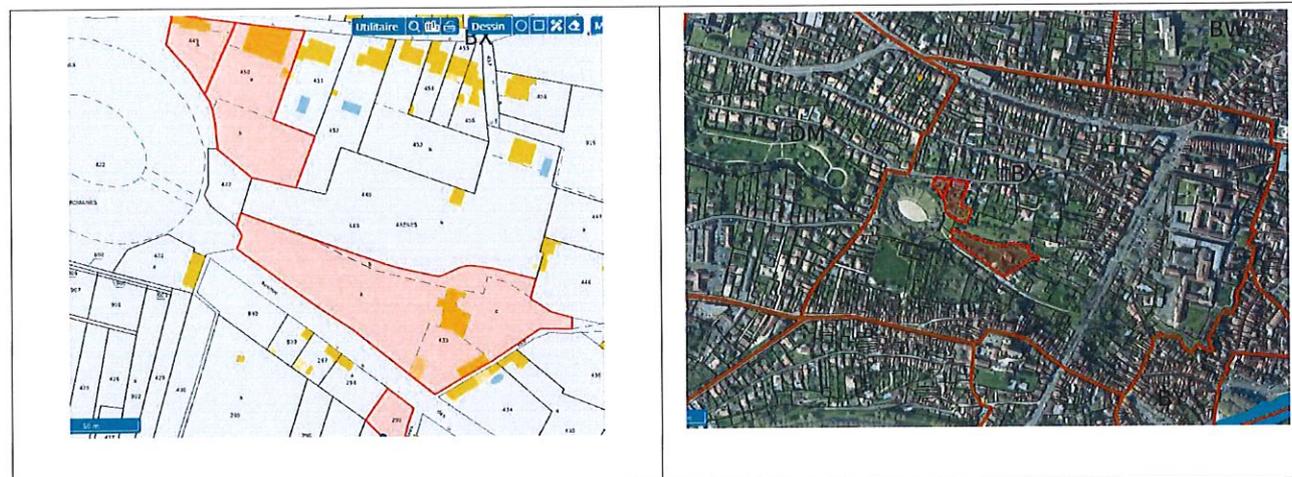
Bien desservies par les transports, les arènes sont sur un site patrimonial remarquable dont bénéficient les parcelles soumises aux servitudes d'utilité publique (SUP) AC2 et AC4.



4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	BX n° 449	31, rue Bourignon	839 m ²	Parcelle supportant une habitation individuelle de 83 m ²
	BX n° 450	29, rue Bourignon	3 122 m ²	Parcelle supportant un bâti à usage d'habitation collective
	BX n° 292	7, rue des Arènes	451 m ²	Parcelle en nature de jardin
	BX n° 433	8, rue des Arènes	6 647 m ²	Parcelle supportant un bâti à usage d'habitation individuelle
TOTAL				



4.4. Descriptif

La parcelle BX n° 449 supporte une maison construite en 1880 au 31 rue Bourignon, tout à côté des arènes. Selon le descriptif extrait de l'acte de vente du 19/06/2015, la maison se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'un bureau, de deux chambres, d'une salle d'eau et de WC. La surface habitable, selon les applications cadastrales, est de 80 m². Il est précisé qu'il s'agit d'un bien à restaurer. Les ouvertures sont murées.

La parcelle BX n° 450, mitoyenne de la précédente supporte une maison, de 1880 également, sur deux niveaux, à rénover et divisée en huit appartements avec une cave de 6 m² chacun (six appartements de type T2 et deux studios) selon l'acte du 02/10/2015. L'immeuble en pierre de taille, dont les ouvertures sont murées, bénéficie d'une couverture en tuiles.



BX n° 449



BX n° 450

La parcelle BX n° 433 supporte une maison érigée en 1733. Aucun changement n'est intervenu depuis la dernière évaluation en date du 29/04/2015. Aussi le descriptif des éléments bâtis rédigé à cette occasion, suite à une visite sur place du 29/04/2015 sera repris in extenso :

Au 8 avenue des Arènes,..., un portail métallique 2 battants entre 2 piliers en pierre, une allée de pierres avec de part et d'autre des statues de pierre, un terrain arboré, un préau, une maison principale de 1733, une dépendance en pierres avec un étage, une petite dépendance près de la terrasse une cave avec un départ de souterrain dans le rocher, et un puits

La grande maison sur 3 niveaux, en pierre, charpente traditionnelle en bois et toit de tuiles;

Au Rez de Chaussée : 1 grand couloir carrelé, 1 salle à manger parquet, cheminée et fenêtre double vitrage, 1 cuisine avec cheminée, 1 fenêtre bois simple vitrage; de l'autre côté du couloir, 1 salon fenêtres bois simple vitrage, volets bois, 1 cheminée, une porte donne sur un petit appartement composé de 1 cuisine, 1 chambre et 1 sdb, 1 véranda très sommaire.

A l'étage : escalier bois peint en bleu, palier plancher, 3 chambres avec cheminée et fenêtres bois simple vitrage, 1 salle de bains et 2 petites chambres ; 1 porte donne sur une terrasse en pierres avec rambardes de pierres (envahie par la végétation) ;

Au grenier : plancher; escalier bois, 2 greniers partiellement aménagés.

Au niveau -1 ; une cave avec terre battue, un puits, un couloir menant à un tunnel obstrué ;

Par derrière, un logement attenant à la maison, en bon état, les fenêtres bois et les planchers sont corrects, la cuisine est ancienne et non aménagée, chauffage électrique...

les toitures ont besoin de travaux ; l'assainissement est fait pour la maison principale mais pas pour l'appartement ni pour la dépendance.

A l'extérieur, près de l'allée, une dépendance en pierres avec au RDC 2 pièces dont 1 avec cheminée, et un chai sol terre battue, à l'étage 2 pièces.

Une autre petite dépendance dans le jardin de l'est ;

Vue sur l'église St Eutrope et le vallon des arènes.



Photos prises lors de la visite du 29/04/2015.

Les dépendances sont dans un mauvais état. En revanche, la maison, en moellons, reste dans un état moyen et supérieur aux bâtis sur les parcelles BX n° 449 et 450. Cependant, depuis l'acquisition par l'EPFNA en 2015, cette maison est inoccupée et on peut douter du bon entretien intérieur du bâtiment après le déménagement des occupants.

La parcelle BX n° 292 est située face à la parcelle BX n° 433 de l'autre côté de la rue des Arènes. Il s'agit d'une parcelle en nature de jardin d'agrément.

4.5. Surfaces du bâti

La maison bâtie sur la parcelle BX n° 449 est d'une surface habitable estimée à 80 m² (information cadastrale), celle de l'immeuble collectif sur la parcelle BX n° 450 à 270m².

S'agissant de la parcelle BX n° 433, la maison et le petit logement sont d'une surface habitable de 242 m², les dépendances d'une surface utile de 116 m² et la cave de 98 m². Il sera retenu la surface utile pondérée (SUP) de 296,40 m² (cave pondérée à 0,2 et dépendances à 0,3).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

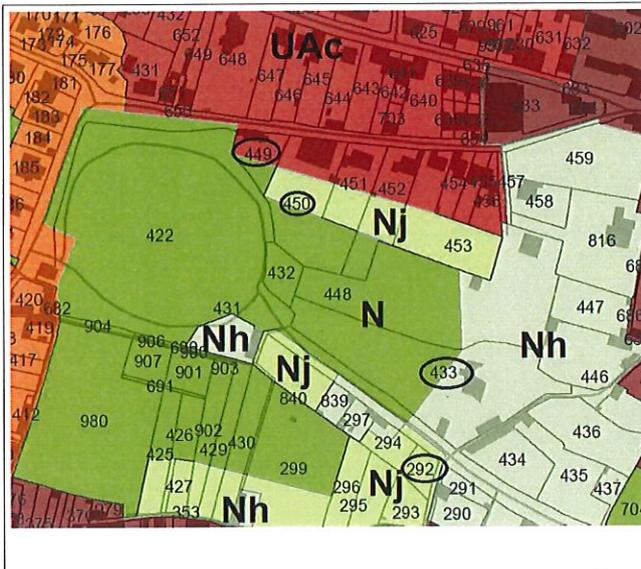
Le propriétaire de l'ensemble des parcelles est l'EPFNA suite aux acquisitions réalisées en 2015. (Cf. infra §3.3).

5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont libres de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Parcelle BX n° 449 : 32 % en N ; 68 % en UAc
 Parcelle BX n° 450 : 48 % en N ; 25 % en Nj ; 27 % UAc

Parcelle BX n° 433 : 47 % en N et 53 % en Nh

Parcelle BX n° 292 : 100 % en Nj

N : espace agro-naturels

Nj : Espaces de jardin individuels ou collectifs

Nh : Espaces résidentiels en contexte naturel

UAc : Faubourg du péricentre

6.2. Date de référence et règles applicables

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/12/2013.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

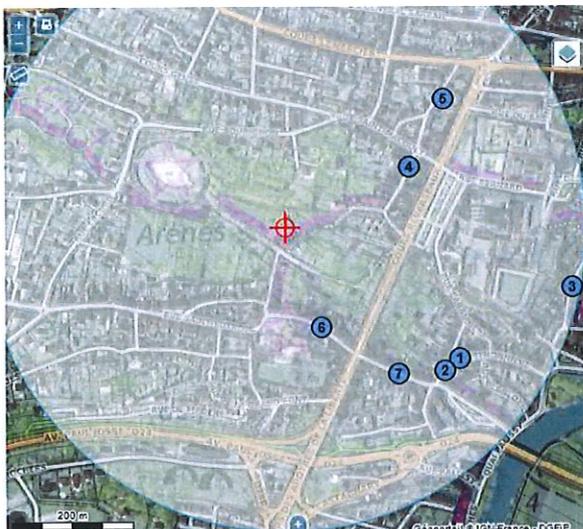
Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m² à partir des ventes de termes similaires ou approchantes en termes de configuration, de zonage, etc, et à appliquer cette valeur/m² au bien immobilier.

Compte tenu de l'importante superficie des parcelles BX n° 450 et 433, la moitié de leur superficie sera évaluée en jardin d'agrément comme la parcelle BX n° 292. La superficie retenue en nature de jardin est donc de $5\,335\text{ m}^2$ ($3\,122 + 6\,647\text{ m}^2 / 2$) + 451 m^2 .

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Maisons



Périmètre géographique : 8 av des arenas, 17100, Saintes - 500 m autour
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BX 0433
 Période de recherche : De 12/2018 à 12/2021
 Caractéristiques du bien : Maison
 Surface : De 150 à 400 m²

Période de construction : De 1700 à 1900

8 ventes répondent à vos critères
 dont 1 atypique

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	2210,25	2210,25	1535,87	2884,62
2020	janvier-décembre	1480,36	1291,54	937,50	2240,00
	Synthèse	1688,90	1535,87	937,50	2884,62

TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Surface utile pondérée	Prix/m² (SUP)	Descriptif
1	415//BY/319//196	SAINTES	50 RUE BERTHONNIERE	08/11/2019	1875	5	207	223	342 500	1535,87	259	1322,40	Maison en pierre meulière sur 3 niveaux, cave jardin, préau, garage
2	415//BY/16//	SAINTES	61 RUE BERTHONNIERE	16/07/2020	1800	3	343	160	150 000	937,5	200	750,00	Maison élevée sur cave voûtée, à rénover, sur 3 niveaux avec un T3 à chaque niveau, une dépendance à rénover, WC commun au RDC.
3	415//BY/129//	SAINTES	18 RUE CHARLES DANGIBEAUD	21/12/2020	1800	5	245	200	448 000	2240	214	2093,46	Ensemble immobilier sur 3 niveaux avec cave sous partie et grenier, jardin avec dépendance.
4	415//BX/986//983	SAINTES	23 RUE PALLU DE LA BARRIERE	14/06/2019	1840	5	1741	182	525 000	2884,62	EXCLU	EXCLU	Maison sur 3 niveaux dont un grenier, piscine couverte par verrière, jardin. EXCLU
5	415//BX/831//	SAINTES	4 CRS REVERSEAUX	06/07/2020	1890	8	1051	390	503 700	1291,54	427	1179,63	Maison sur trois niveaux avec une dizaine de pièces dont quatre à usage de combles au 2d, 6 chambres, cave en sous-sol, dépendances à l'extérieur
6	415//BX/272//	SAINTES	20 RUE SAINT-EUTROPE	29/05/2020	1796	7	1483	235	395 000	1680,85	275	1436,37	Maison sur quatre niveaux 8 chambres et plusieurs pièces annexes, cave sous totalité, garages et dépendances non attenantes, puits, WC à chaque niveau, Sdb au 1 et 2d.
7	415//BX/244//	SAINTES	18 RUE SAINT FRANCOIS	18/03/2020	1800	7	167	159	199 056	1251,92	171	1164,07	Maison sur trois niveaux 3 chambres et plusieurs pièces annexes, cave sous partie

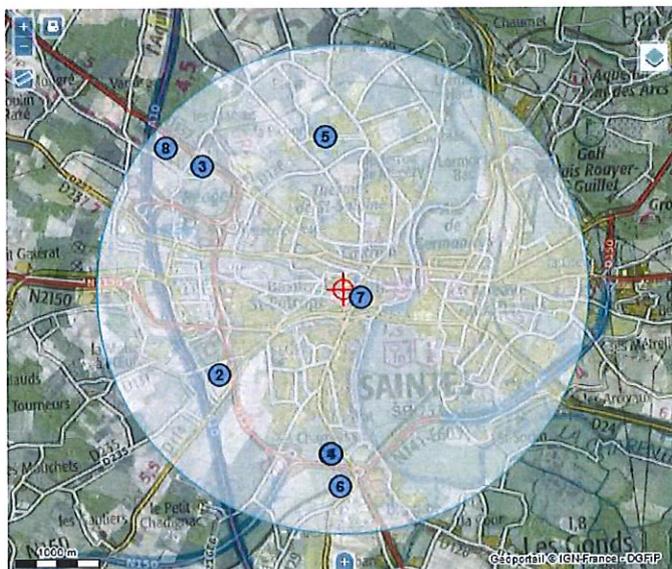
1489,61 Moyenne 1324,32

Les moyennes sont calculées après exclusion du terme n° 4 qui offre des prestations très largement supérieures aux biens à évaluer.

Les maisons rue Bourignon seront évaluées sur la base des prix au m² de la surface habitable constaté lors des ventes de maisons anciennes réalisées entre 2019 et 2020. S'agissant de maisons à rénover, il sera retenu le prix de **937,50 €/m²** correspond également à un bien à rénover. Il s'agit du prix le plus faible qui se justifie par l'état des maisons. La différence de 552 € entre ce prix et celui de la moyenne correspond assez logiquement à un coût de rénovation intermédiaire.

La maison, avenue des arènes, sera évaluée sur la base des prix calculés en surface pondérée en raison de l'importante surfaces des dépendances. De plus, la maison est en meilleur état que celles sises rue Bourignon. Le terme n° 5 présente des points communs suffisamment nombreux pour le retenir en tant que terme de référence (Superficie du terrain, dépendances, année de construction, localisation). Pour mémoire, l'importante différence de la superficie des terrains est compensée par une valorisation indépendante de la moitié de la superficie de la parcelle BX n° 433. Le valeur de référence sera donc de **1 179,63 €/m² SUP**.

8.1.2.Sources et critères de recherche – Jardins



Périmètre géographique : 8 r des arènes, 17100, Saintes - 3000 m autour
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BX 0292
 Période de recherche : De 12/2018 à 12/2021
 Caractéristiques du bien : Non bâti
 Surface : De 100 à 5000 m²

Prix de vente au m² : De 1 à 15

11 ventes répondent à vos critères dont 3 atypiques

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	11,24	11,24	9,00	13,48
2020	janvier-décembre	8,63	9,90	4,05	10,74
2021	janvier-décembre	4,38	4,38	4,38	4,38
Synthèse		8,75	9,45	4,05	13,48

TC n°	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)
1	415//DE/73//	Nj	SAINTES	RUE DE LA PIERRIERE	30/09/2020	270	2 900	10,74	Jardin. Périmètre de protection de captage de la source de Lucérat
2	415//DS/231//		SAINTES	RUE DES QUATRE SEIGNEURS	15/04/2019	2114	28 500	13,48	TAB. EXCLU en raison du zonage
3	415//BM/22// 415//BM/401//	A	SAINTES	LA CHAGNEE	08/01/2021	3422	15 000	4,38	Terre agricole. EXCLU en raison du zonage et de l'usage
4	415//DE/72//	Nj	SAINTES	LES CHARRIERS	30/09/2020	167	1 300	7,78	Jardin. Périmètre de protection de captage de la source de Lucérat
5	415//BO/527//	UB c	SAINTES	LAGORD	11/06/2020	101	1 000	9,9	Jardin, acquis par un riverain
6	415//ZR/196//	UXy	SAINTES	LES PERCHES	03/09/2019	3160	28 440	9	Terrain à bâtir. EXCLU en raison du zonage
7	415//BX/225//	Nj	SAINTES	LES TROIS PRINCES	09/03/2020	468	5 000	10,68	Jardin potager. Parcelle à proximité de celles à évaluer
8	336//AK/549//	Ub	SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	BOIS DES VACHERONS	11/06/2020	247	1 000	4,05	Taillis simple vendu à propriétaire riverain. EXCLU en raison de la situation hors Saintes.

9,78 Moyenne après exclusions

Si l'on ne considère que les termes en zone Nj (TC n° 1,4 et 7), la moyenne du prix de vente/m² est de 9,73 €. Ce prix sera retenu en tant que valeur de référence.

8.1.3. Autres sources

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Concernant la valeur des terrains en nature de jardin, on notera que la totalité de la surface à évaluer (5 335 m²) est très nettement supérieure à celles des termes de comparaisons (301,67 m² en moyenne). Aussi, il sera appliqué un abattement pour grande surface de 20 % au prix moyen de 9,73 €/m². (Pour mémoire, la valeur vénale des jardins avait été évaluée à 10 €/m² lors de l'évaluation réalisée en 2015).

Les valeurs retenues pour les maisons intègrent les plus-values, à savoir une localisation à proximité de l'hyper-centre dans un cadre historique et privilégié avec des espaces verts, mais aussi les moins-values et notamment l'état des biens qui sont à rénover.

S'agissant d'une opération d'ensemble dans le cadre d'une convention de portage, il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement pour vente en bloc.

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

Maisons rue Bourignon : $(80 \text{ m}^2 \text{ SHAB} + 270 \text{ m}^2 \text{ SHAB}) \times 937,50 \text{ €/m}^2 = 328 125,00 \text{ €}$

Maison avenue des Arènes : $296,40 \text{ m}^2 \text{ SUP} \times 1 179,63 \text{ €/m}^2 = 349 642,34 \text{ €}$

Jardins et espaces verts : $(5 335 \text{ m}^2 \times 9,73 \text{ €/m}^2) \times 0,8 = 41 527,64 \text{ €}$.

Soit un total de 719 294,98 € arrondi à 720 000 €.

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 de l'ensemble des biens est arbitrée à **720 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 750 000 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
la Responsable de la mission Domaine,



Noëlle VIAUD

Envoyé en préfecture le 06/04/2022

Reçu en préfecture le 06/04/2022

Affiché le

ID : 017-211704150-20220331-2022_42BIENEFPN-DE



Echelle 1:1,5



BX

LES ARÈNES

GALLO-ROMANES

AUX CARRIÈRES

DM

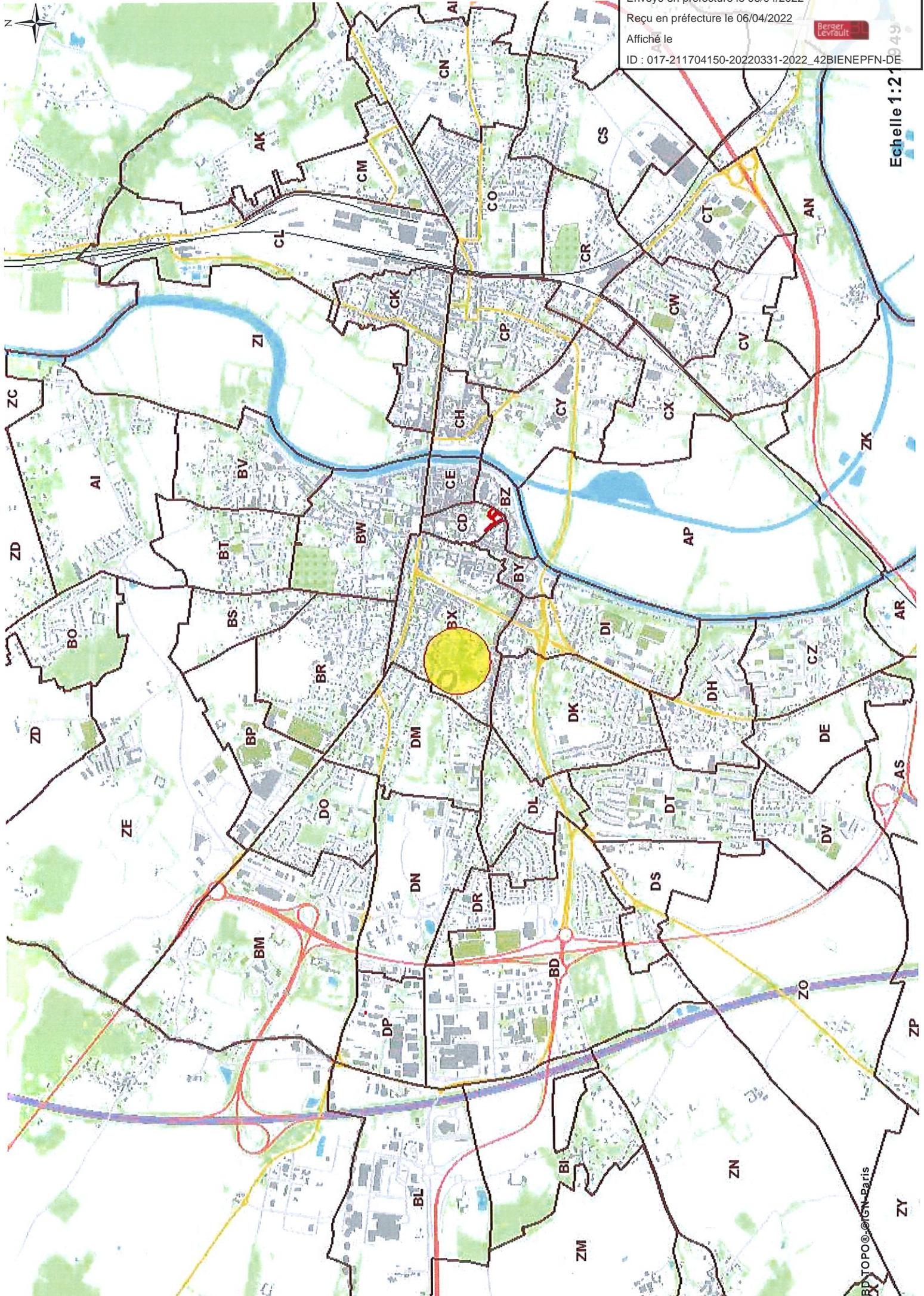
IP-Cadastre-2022



Envoyé en préfecture le 06/04/2022
Reçu en préfecture le 06/04/2022
Affiché le
ID : 017-211704150-20220331-2022_42BIENEPFN-DE



Echelle 1:20000





Accord de la Collectivité sur la cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre de la convention opérationnelle N° 17-14-044 de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine du 16 février 2015, dans sa dernière version modifiée par l'avenant n°3 du 26 avril 2019.

La Ville de Saintes, représentée par,
en sa qualité de, soussigné, donne son accord, après en avoir pris
connaissance, sur les conditions de cession par l'EPF des biens désignés ci-dessous :

1) Désignation des biens cédés par l'EPF

Parcelles situées sur la commune de Saintes cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	449	31 rue Bourignon	839 m ²
BX	450	29 rue Bourignon	3122 m ²
TOTAL			3961 m²

Ces deux propriétés ont été acquises par l'EPF en juillet et octobre 2015.

2) Désignation de l'acquéreur

Nom : Ville de Saintes

Adresse : Square André Maudet
17100 SAINTES

3) Détail du prix de cession (HT) - comptes arrêtés au 26/10/2021

➤ Acquisition	298 401,57 €
➤ Autres dépenses à l'achat	29 284,00 €
➤ Autres dépenses pendant le portage	21 620,13 €

Prix de cession HT	349 305,70 €
TVA sur marge	10 180,82 €
Prix de cession TTC	359 486,52 € TTC

Ventilation des paiements :

Exercice	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
2022 (à la signature de l'acte, à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43	10 180,82	97 507,25 €
2023 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43	-	87 326,43 €
2024 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43	-	87 326,43 €
2025 (à réaliser avant le 30 juin)	87 326,43	-	87 326,43 €

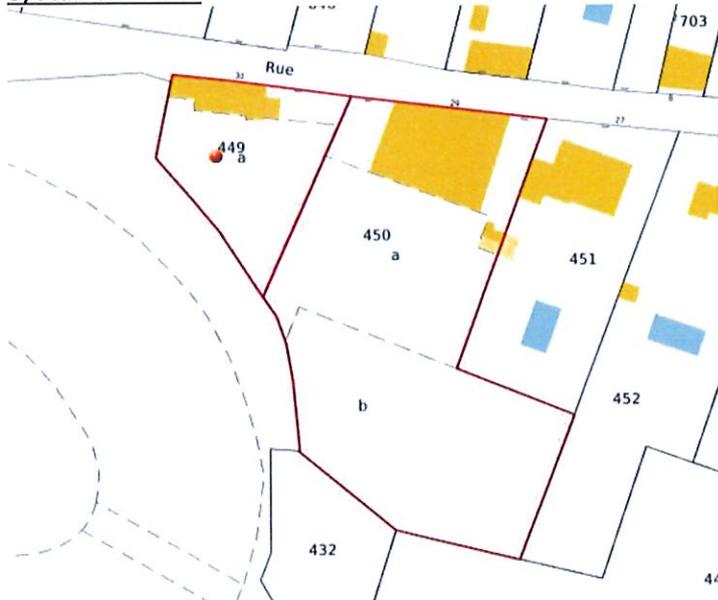
Total : 359 486,52 € TTC*

*Hors montant éventuel d'apurement du compte de gestion

5) Projet

Le projet prévoit la création d'un espace à vocation de mise en valeur patrimoniale des Arènes de Saintes.

6) Plan cadastral



7) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

- Notaire EPFNA : Etude de Maître **Cabanac**, ayant son étude à Bordeaux (33), 45 allées de Chartres
- Notaire Ville (à compléter) :

À Saintes, le _____

Signature et
Cachet de la collectivité

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Accord de la Collectivité sur la cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre de la convention opérationnelle N° 17-14-044 de requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine du 16 février 2015, dans sa dernière version modifiée par l'avenant n°3 du 26 avril 2019.

La Ville de Saintes, représentée par,
en sa qualité de, soussigné, donne son accord, après en avoir pris
connaissance, sur les conditions de cession par l'EPF des biens désignés ci-dessous :

1) Désignation des biens cédés par l'EPF

Parcelles situées sur la commune de Saintes cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	292	7 rue des Arènes	451 m ²
BX	433	8 rue des Arènes	6647 m ²
TOTAL			7098 m ²

Cette propriété a été acquise par l'EPF en septembre 2015.

2) Désignation de l'acquéreur

Nom : Ville de Saintes

Adresse : Square André Maudet
17100 SAINTES

3) Détail du prix de cession (HT) - comptes arrêtés au 26/10/2021

➤ Acquisition	333 077,94 €
➤ Autres dépenses à l'achat	17 927,89 €
➤ Autres dépenses pendant le portage	15 328,14 €

Prix de cession HT	366 333,97 €
TVA sur marge	6 651,20 €
Prix de cession TTC	372 985,17 € TTC

Ventilation des paiements :

Exercice	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
2022 (à la signature de l'acte, à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49	6651,20	98 234,69 €
2023 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49	-	91 583,49 €
2024 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49	-	91 583,49 €
2025 (à réaliser avant le 30 juin)	91 583,49	-	91 583,49 €

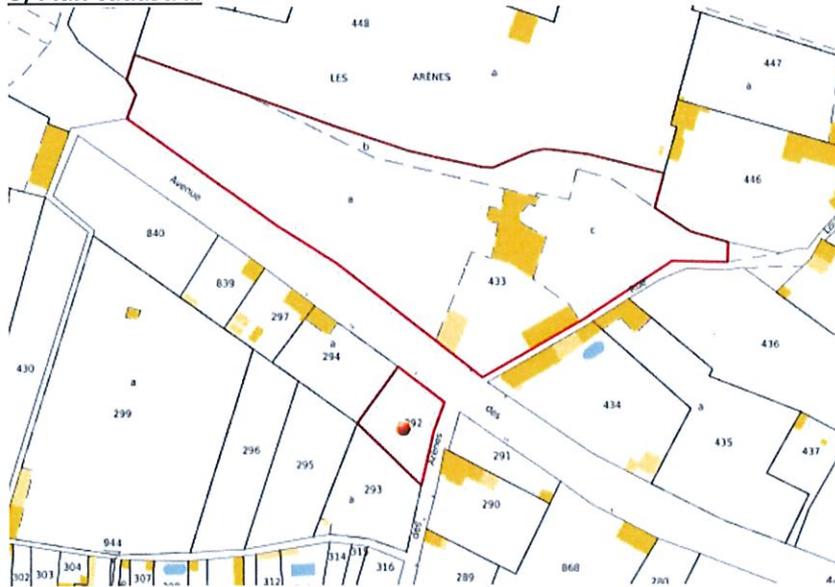
Total : 372 985,17 € TTC*

*Hors montant éventuel d'apurement du compte de gestion

5) Projet

Le projet prévoit la création d'un espace à vocation de mise en valeur patrimoniale des Arènes de Saintes.

6) Plan cadastral



7) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

- Notaire EPFNA : Etude de Maître **Cabanac**, ayant son étude à Bordeaux (33), 45 allées de Chartres
- Notaire Ville (à compléter) :

À Saintes, le _____

*Signature et
Cachet de la collectivité*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413