



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_43CESRUE-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 31 MARS 2022

**2022 – 43 CESSION DE TERRAINS RUE DE LA FENÊTRE ET RUE DANIEL MASSIOU – PARCELLES
CADASTREES SECTION BT N°352P ET BT N°409P**

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°2018-149 du Conseil municipal du 7 novembre 2018 relative à la désaffectation et au déclassement de de la rue de la Fenêtre et de ses annexes aujourd'hui cadastrées section BT n°409 et de la parcelle cadastrée section BT n°352 à Saintes,

Vu la délibération n°2019-139 du Conseil municipal du 6 novembre 2019 concernant la modification de la délibération n°2018-189 relative à l'appel à candidatures dans le cadre de la cession de terrains « PRU la Fenêtre » en vue de la réalisation d'opérations de logements – autorisation du Maire à signer le compromis de vente,



Considérant le courrier du 11 mai 2021 dans lequel la société Maison Prim Access groupe Coopérative Vendéenne du Logement renonce à son projet sur les terrains du quartier de la Fenêtre et l'acceptation de la ville en date du 13 août 2021,

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2021-17415-61618 du 25/10/2021 joint en annexe 1,

Considérant la proposition d'acquisition de la SCI AGORADENTIMMO représentée par Monsieur Matthieu MEYER et Madame Virginie PANNEREC, gérants associés, d'une partie des parcelles cadastrées section BT n°352p et BT n°409p pour une superficie d'environ 1 700 m² (annexes 2 et 3) moyennant le prix de 59.30 € le m² (cinquante-neuf euros et trente centimes) net vendeur sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un prêt immobilier,
- Obtention préalable d'un permis de construire,
- Absence de prescriptions archéologiques susceptibles d'allonger l'opération de plus d'UN AN.

Considérant que le document modificatif du parcellaire cadastral est en cours de réalisation pour déterminer la surface exacte,

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

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

Les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2022 au chapitre 024 – fonction 01 – article 024 – service TFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 810 - article 775 – service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du 17 mars 2022,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'abrogation de la délibération n°2019-139 du 6 novembre 2019,
- Sur la cession d'une partie des parcelles cadastrées section BT n°352p et BT n°409p pour une superficie d'environ 1 700 m² moyennant le prix de 59.30 € le m² (cinquante-neuf euros et trente centimes) net vendeur à la SCI AGORADENTIMMO dont le siège social est 49 rue Burgaud Desmarests, 17 100 Saintes, ou à toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

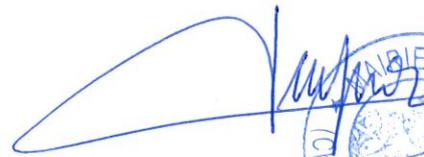
Pour l'adoption : 32

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

Le 25/10/2021

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 Saintes

Réf DS : 5196821
Réf OSE : 2021-17415-61618

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 :

Parcelles en nature de terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de la Fenêtre

Valeur :

114 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au § 9-détermination de la valeur)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles concernées par le projet sont situées au nord du centre-ville de la ville 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

La rue de la Fenêtre n'offre pas une grande accessibilité depuis les grands axes routiers, ni depuis le centre-ville. Elles se positionnent au nord de la rue de la fenètre, face à de petits logements sociaux en R+1 dotés de panneaux solaires, au sud et flanqués de grands ensembles collectifs à l'ouest.

La quartier est bien desservi par les transports publics.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Emprise concernée
Saintes	BT n° 352	Rue de la Fenêtre	126 m ²	Parcelle en nature de terrain à bâtir – Espaces verts	63 m ²
Saintes	BR n° 409	Rue de la Fenêtre	3 421 m ²		1 921 m ²
TOTAL			3 547 m ²		1 984 m ²

4.4. Descriptif

Les parcelles sont en nature d'espaces verts avec de grands arbres alignés sur des parcelles entretenues.



Angle des rues Daniel Massiou et Fenêtre

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est propriétaire de ces parcelles suite à une recombinaison foncière avec notamment des emprises du domaine public désaffectées et déclassées.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone UCa du PLU de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

" La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb.

Le sous-secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble). Le sous-secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu."

La zone est desservie en réseaux. La viabilisation secondaire reste à faire.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

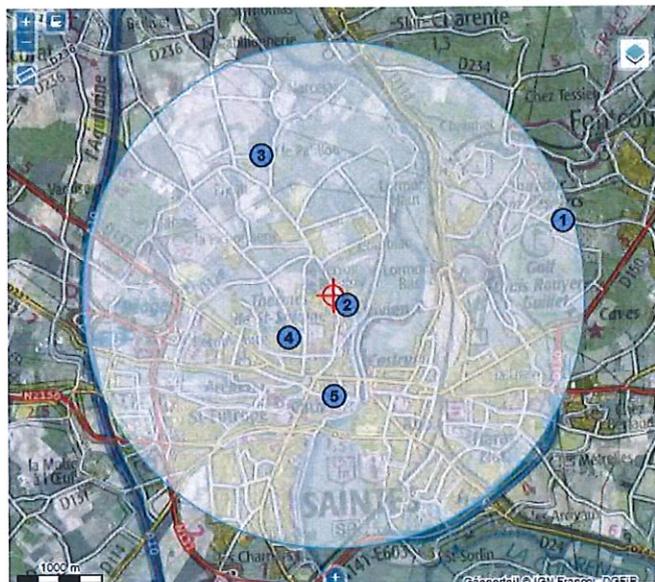
Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m² à partir de termes similaires ou approchant en termes de configuration, de zonage, etc, et à appliquer cette valeur/m² au bien immobilier. Cette valeur pourra faire l'objet d'un abattement, ou d'ajustements à la hausse ou la baisse selon la pertinence des termes de comparaison recensés.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

En l'absence de termes récents sur la zone UCa, les recherches se sont portées sur des terrains avec des zonages assimilables (UBb et Ubh).



Périmètre géographique : 1 all de la fenetre, 17100, Saintes - 3000 m autour
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BT 0352
 Période de recherche : De 04/2018 à 04/2021
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir
 Surface : De 1000 à 10000 m²

5 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	avril-décembre	31,65	31,65	31,65	31,65
2019	janvier-décembre	37,56	37,56	33,31	41,81
2020	janvier-décembre	81,04	81,04	66,03	96,05
Synthèse		53,77	41,81	31,65	96,05

TC	Ref. Cadastre	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)
1	164//AM/558//		FONTCOUVERTE	RTE DU GOLF	06/08/2018	1580	50 000	31,65	Hors commune de Saintes EXCLU
2	415//BV/388//387	UB b	SAINTE	18 RUE DE L ABATTOIR	14/12/2020	1822	175 000	96,05	Terrain à bâtir en nature d'espaces verts
3	415//ZB/308//307/276/273	UB h	SAINTE	10 B RUE DU MOULIN DE PREAN	25/01/2019	1722	72 000	41,81	Terrain à bâtir en nature d'espaces verts
4	415//BR/711// 415//BR/714//	UB b	SAINTE	12 ALL DE LA POUDRIERE	02/10/2020	1666	110 000	66,03	Terrain à bâtir
5	415//ZE/383//	UB h	SAINTE	METAIRIE DE LAGRANGE	13/11/2019	1351	45 000	33,31	Terrain à bâtir

59,30 Moyenne après exclusion du TC 1

53,92 Médiane après exclusion du TC 1

UBb Pavillonnaire d'après-guerre
 UB h Extension pavillonnaire des hameaux

Le prix de vente moyen/m² des quatre termes retenus est de 59,30 € avec une médiane de 53,92 €.

On notera que le terme n°2, le plus proche géographiquement du bien à évaluer, est beaucoup plus cher que les 3 autres terrains.

8.1.2. Autres sources

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'absence de terme sur la zone UCa conduit à retenir des termes assimilables. Cependant, il convient de noter que la zone UCa intègre un environnement avec de grands ensembles collectifs, ce qui n'est pas le cas de la zone UB b ou UB h ce qui représente une plus-value importante en

termes de cadre de vie. Cela explique la vente relativement élevée du terrain situé rue de l'Abattoir.

Une évaluation réalisée le 03/12/2018, sous la référence 2018-17415V1861, donne une valeur vénale de 43,55 €/m² pour la même zone incluant les parcelles à évaluer. Cependant cette évaluation avait été réalisée sur une superficie beaucoup plus grande (4 138 m²) et dans le cadre d'une acquisition par un promoteur en vue de la construction de logements sociaux.

Or, la cession à une seule personne pour un projet individuel ne permet une optimisation du parcellaire.

Dans ces conditions, la valeur de 59,30 €, très supérieure à celle de 2018, se justifie pleinement et constitue une valeur plancher.

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.

$59,30 \text{ €/m}^2 \times 1\,921 \text{ m}^2 = 113\,915,30 \text{ €}$ arrondi à 114 000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **114 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % à la hausse.

La marge d'appréciation traduit le degré de fiabilité et de confiance dans l'évaluation réalisée.

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

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 12 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,
l'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques



Envoyé en préfecture le 06/04/2022
Reçu en préfecture le 06/04/2022
Affiché le
ID : 017-211704150-20220331-2022_43CESRUE-DE

