Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le

ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE



DAFU/ER -CP

## **CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 MAI 2022**

2022 - 69. CLOS DE L'AIGUILLE - ECHANGE DE PARCELLES AVEC LA SEMIS - REGULARISATION

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

### **Etaient présents: 22**

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, BUFFET Martine, CALLAUD Philippe, CAMBON Véronique, CHEMINADE Marie-Line, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, CARTIER Nicolas, DAVIET Laurent, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, JEDAT Günter, ROUDIER Jean-Pierre, VIOLLET Céline, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy

## Excusés ayant donné pouvoir: 10

ARNAUD Dominique à VIOLLET Céline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MAUDOUX Pierre, CHANTOURY Laurent à BERDAÏ Ammar, DIETZ Pierre à MARTIN Didier, EHLINGER François à CREACHCADEC Philippe, MACHON Jean-Philippe à ROUDIER Jean-Pierre, PARISI Evelyne à CHEMINADE Marie-Line, ROUSSAUD Barbara à BETIZEAU Florence, TERRIEN Joël à DRAPRON Bruno, TORCHUT Véronique à CAMBON Véronique

#### Absents excusés: 3

CHABOREL Sabrina, DELCROIX Charles, DEREN Dominique

Secrétaire de séance : ABELIN-DRAPRON Véronique

Date de la convocation: 12/05/2022

Date d'affichage : 3 0 MAI 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment l'alinéa 2 de l'article L. 141-3,

Vu la délibération n°2021-73 du Conseil municipal du 12 juillet 2021 relative aux rues Louise Michel et Jean-Baptiste Clément – désaffectation et déclassement des parcelles cadastrées section DK n°688p, DK n°698p, DK n°693p et DK n°681p,

Considérant que dans le cadre de la vente des logements propriétés de la SEMIS situés clos de l'Aiguille, rues Louise Michel et Jean Baptiste Clément (plan joint en annexe 1), le bornage des parcelles a fait apparaître des incohérences quant à la propriété de certaines parcelles,







Considérant que certaines parcelles appartenant à la SEMIS font parties des espaces communs du lotissement et inversement, certains jardins d'habitation s'avèrent être sur la propriété de la ville de Saintes,

Considérant la nécessité d'acquérir à la SEMIS les parcelles listées dans le tableau ci-dessous (plan joint en annexe 2) pour une superficie totale de 676 m²:

N° sur plan	Section DK et n°	Superficie (m²)
1	737	85
2	752	50
3	775	2
4	763	49
5	761	13
6	829	29
7	759	7
8	827	10
9	823	7
10	824	38
11	811	7
12	676	379
	TOTAL (m <sup>2</sup> )	676

Considérant la nécessité de céder à la SEMIS les parcelles listées dans le tableau ci-dessous (plan joint en annexe 3) pour une superficie totale de  $57~\text{m}^2$ :

N° sur plan	Section DK et n°	Superficie (m²)	
1	841	11	
2	842	1	
3	837	4	
4	839	9	
5	835	32	
	TOTAL (m²)	57	

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-43864 du 21 juin 2021 (annexe 4) concernant la cession des parcelles cadastrées section DK n°837 (anciennement 688p) de 4  $m^2$ , DK n°841 (anciennement 698p) de 11  $m^2$  et DK n°842 (anciennement 698p) de  $1m^2$ ,

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-51175 du 19 juillet 2021 (annexe 5) concernant la cession des parcelles cadastrées section DK n°835 (anciennement 681p) de 32  $m^2$  et DK n°839 (anciennement 693p) de 9  $m^2$ ,

Considérant l'accord de la SEMIS pour un échange sans soulte au motif qu'il s'agit d'une régularisation d'une situation existante depuis de nombreuses années,

Considérant que l'acquisition envisagée n'excède pas le montant de 180 000 euros et qu'à cet effet l'avis du service des domaines n'est pas requis,







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

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2022, chapitre 21 fonction 810 - article 2112 - opération FONCIER - service TFON pour l'acquisition à la SEMIS des parcelles indiquées ci-dessus,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2022 au chapitre 024 fonction 01 – article 024 – service TFON, la réalisation étant titrée au chapitre 77 – fonction 71 article 775 – service TFON pour la cession à la SEMIS des parcelles indiquées ci-dessus,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » en date du jeudi 5 mai 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

Sur l'acquisition à la SEMIS, à l'euro symbolique, des parcelles listées dans le tableau cidessous pour une superficie totale de 676 m<sup>2</sup>:

N° sur plan	Section DK et n°	Superficie (m²)	
1	737	85	
2	752	50	
3	775	2	
4	763	49	
5	761	13	
6	829	29	
7	759	7	
8	827	10	
9	823	7	
10	824	38	
11	811	7	
12	676	379	
	TOTAL (m²)	676	

Sur la cession à la SEMIS, à l'euro symbolique, des parcelles listées dans le tableau cidessous pour une superficie totale de 57 m<sup>2</sup> :

N° sur plan	Section DK et n°	Superficie (m²)	
1	841	11	
2	842	1	
3	837	4	
4	839	9	
5	835	32	
	TOTAL (m²)	57	

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE



- Sur la réalisation de cet échange sans soulte,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette affaire, dont les frais d'acte notarié seront partagés par moitié entre la ville et la SEMIS,
- Sur le classement dans le domaine public communal des parcelles acquises par la ville à compter de la signature de l'acte de transfert de propriété.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOPTE à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 32 Contre l'adoption : 0

Abstention: 0

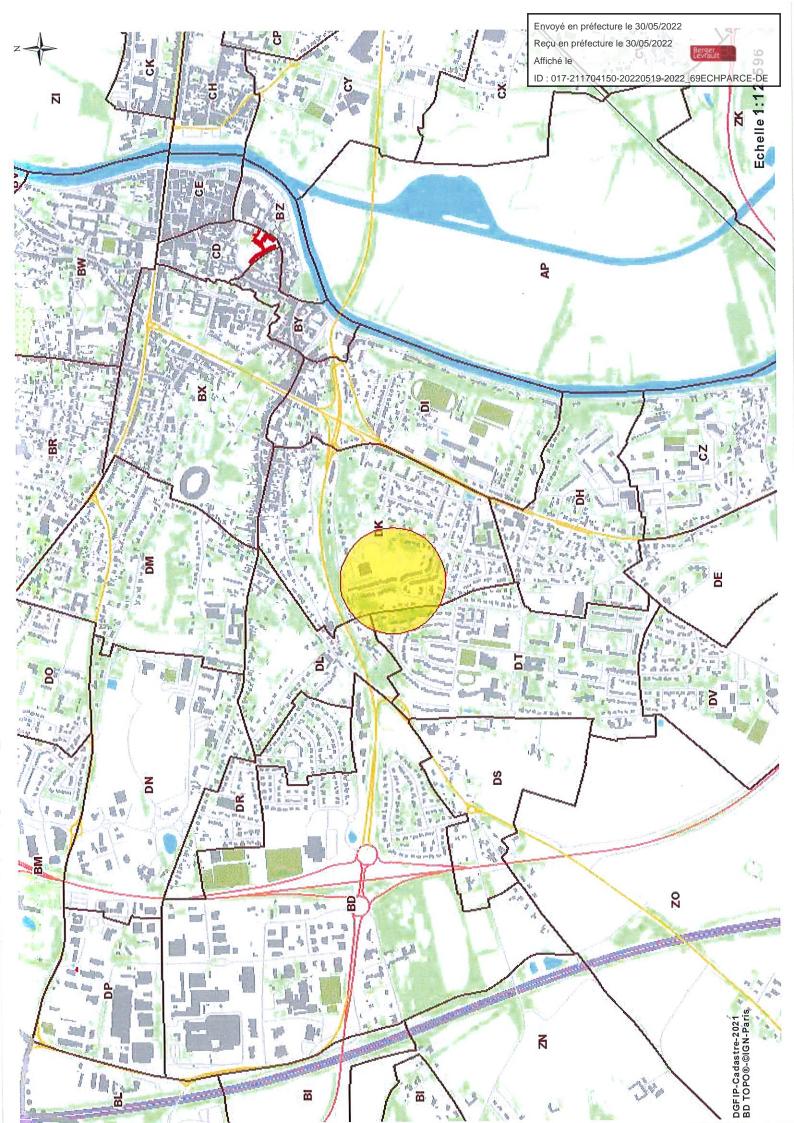
Ne prend pas part au vote: 0

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

Le Maire,

Bruno DRAPRON

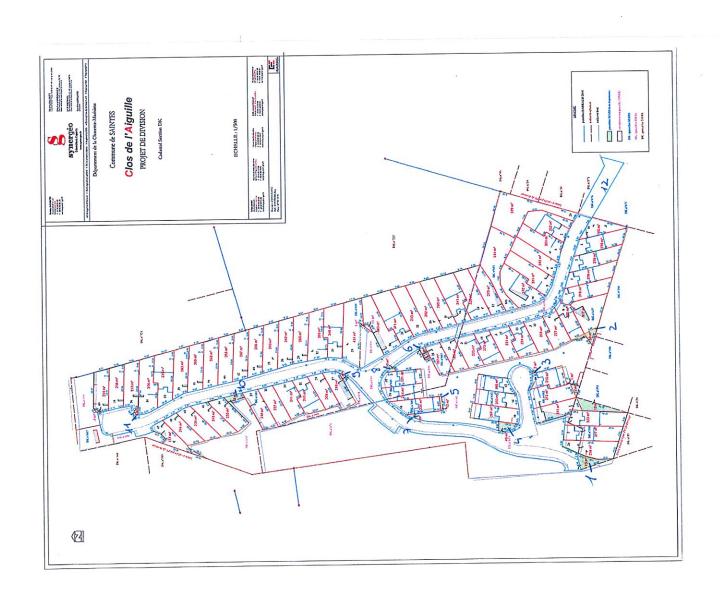
En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le







Commune: SAINTES (415)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 5377 B

Document vérifié et numératé le 22/12/2021 APTGC de Saintes

Par JAN MAHAMAD Vivien Technicien Geometre Cadastreur Signé

Pôle Topographique et de Gestlon Cadastrale 26 ave De Fétllly Réception sur RDV

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

ptgc.170,la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : DK Feuille(s) : 000 DK 01 Qualité du plan : Plan régulier avant

20/03/1980

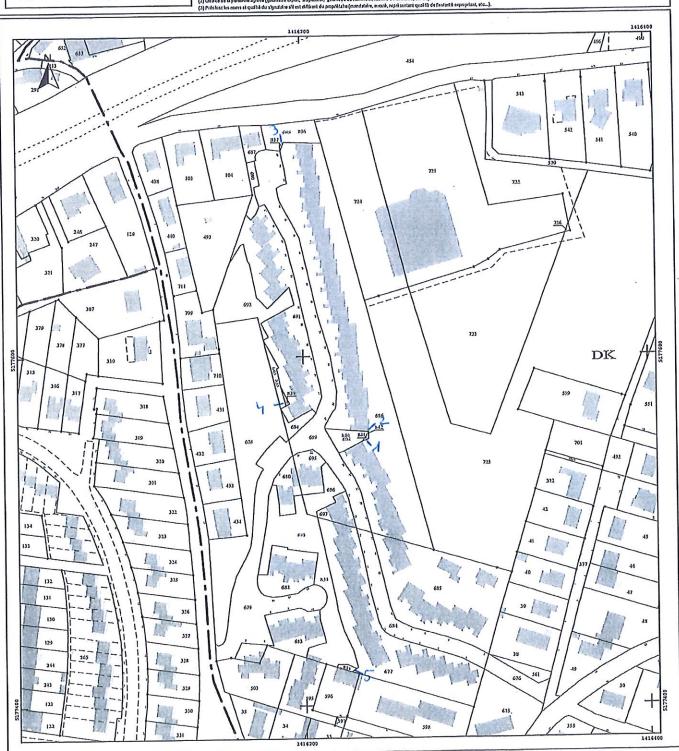
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édillon : 1/2000 Date de l'édilion : 22/12/2021 Support numérique :---

D'après le document d'arpentage

Par MARCHYLLIE SAINTES (2)

Réf.: A20068/200462

Le 11/10/2021



Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le

ID : 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE



Liberté Égalité Fraternité



Le 21/06/2021

Direction Générale Des Finances Publiques

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 30 08 73

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 Référence : Echange SEMIS Réf. DS: 4692718 Réf. OSE : 2021-17415-43864 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



Désignation du bien :

Terrains en nature de jardin

Adresse du bien :

Rue Louise Michel et Jean-Baptiste Clément – 17100 SAINTES

Commune:

**SAINTES** 

Département :

Charente-Maritime

Valeur:

380 €.

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Romain HURIAUD

vos références : Régularisation parcelles SEMIS

#### 2 - DATE

de consultation :08/06/2021 de réception : 08/06/2021 de visite :du bureau

de dossier en état :08/06/2021

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

#### 3.1. Généralités

Dans le cadre de la vente des logements du Clos de l'Aiguille (rues Louise Michel et Jean Baptiste Clément) par la SEMIS, le bornage a fait apparaître des incohérences quant à la propriété de certaines parcelles

En effet, lors du bornage pour la vente des maisons de la SEMIS situées rues Louise Michel et Jean-Baptiste Clément, des incohérences quant à la propriété de certaines parcelles sont apparues. Certaines parcelles appartenant à la SEMIS auraient dû être rétrocédées à la ville de Saintes et inversement certains jardins d'habitation s'avèrent être sur la propriété de la ville de Saintes. Il s'agit des 3 morceaux de parcelle (parties de la parcelle DK n° 698 pour respectivement 11 m² et 1 m² et partie de la parcelle DK n° 688 pour 4 m²).

## 3.2. Projet et prix envisagé

Le projet porte sur une cession sous forme d'échange sans soulte.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

## 4.1. Situation générale

Les parcelles concernées par la présente évaluation se positionnent au Sud-Ouest du centre-ville de Saintes.



## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ces petites portions de terrain enherbé se situent dans un lotissement appartenant à la SEMIS en direction du quartier des Boiffiers.

#### 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	DK nº 698	Rue Louise MICHEL	201 m²	Portion de jardin concernée par la cessior de 11 m² et 1 m²
Saintes	DK n° 688	Rue Louise MICHEL	414 m²	Portion de jardin concernée par la cessior de 4 m²
		TOTAL	615 m²	16 m²



# 4.4. Descriptif

L'échange porte sur ces lopins de terres enherbés formant de petits triangles et n'offrant aucune potentialité supplémentaires aux parcelles dont ils sont détachés.

# Parcelle cadastrée DK n° 688

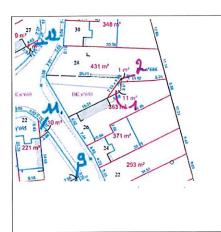


Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE







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

Les superficies ont été communiquées par le consultant (11 m², 1 m² et 4 m²).

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

## 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saintes

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre d'occupation.

#### 6 - URBANISME

## 6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe dans la zone UB du P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021 qui " se décline en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBa qui correspond au tissu pavillonnaire le plus ancien (habitat cheminot) marqué par une identité paysagère caractéristique et de qualité (espaces libres harmonieux, morphologie urbaine typique, etc.).
- Le sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun.
- Le sous-secteur UBc correspondant aux extensions pavillonnaires récentes et présentant un potentiel de densification à plus long terme".

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

#### 7.1 Principes

Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m² à partir de termes similaires ou approchants 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.

#### 7.2 Déclinaison

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE

Compte tenu du faible enjeu, et s'agissant d'une régularisation avec un seul échangiste, l'évaluation sera globalisée, c'est-à-dire qu'elle portera sur les trois portions de parcelle réunies pour une superficie totale de 16 m² sans distinction de configuration ou d'emplacement au sein du lotissement.

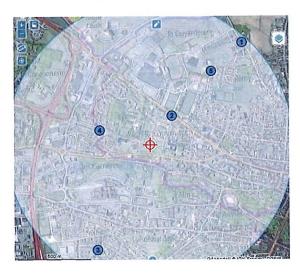
Les parcelles étant en zone UBc, il sera recherché des ventes de terrains sur cette même zone. La recherche de termes présentant une superficie aussi faible s'étant avérée infructueuse, elle a été élargie à des parcelles de plus grande superficie.

# 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

## 8.1. Études de marché

## 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Les recherches ont été réalisées à partir de l'application "estimer un bien" et de l'application "BNDP" sur une période allant de janvier 2017 à 2021.



Périmètre géographique : 12 r monseigneur romero, 17100, Saintes - 1000 m autour Référence cadastrale : 17 415 / 000 DO 0294 Période de recherche : De 01/2017 à 01/2020 Caractéristiques du blen : Non bâti - Terrain à bâtir Surface : De 300 à 15000 m<sup>2</sup>

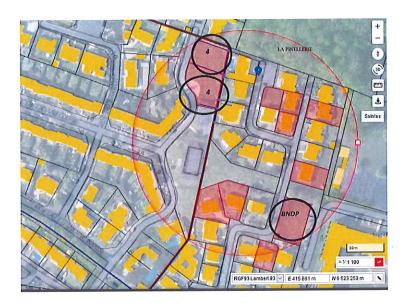
#### 9 ventes répondent à vos critères dont 1 atypique

Synth	èse des prix de	la sél	ection					
Prix du m²(€) - Surface utile								
Année	Pénode	Moyen	Médian	Minimum	Maximum			
2017	janvier-décembre	105,55	105,55	105,55	105,55			
2018	janvier-décembre	150,00	150,00	150,00	150,00			
2019	janvier-décembre	109,74	118,00	67,13	149,72			
	Synthèse	114,25	118,00	67,13	150,00			

тс	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)
1	415//ZE/382//	UСЬ	SAINTES	89 RUE GEORGES DESCLAUDE	24/05/2019	715	48 000	67,13	Terrain à bâtir grevé des servitudes AS1 résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales. PLU approuvé le 20/12/2013, modifié les 29/06/2015,15/11/2017, révisé le 12/04/2017 et mis en révision le 27/06/2014 devenu Zone Ubh sous secteur corridor écologiques extension pavillonnaire, droît de péremption urbain renforcé au bénéfice de la commune
1	415//ZE/381//	UCЬ	SAINTES	91 RUE GEORGES DESCLAUDE	23/09/2019	700	48 000	68,57	Terrain à bătir en zone de DPU.
2	415//DO/310//	UB b	SAINTES	59 CRS DU MARECHAL LECLERC	01/08/2018	580	87 000	150	Terrain à bâtir
3	415//DR/236//	UB c	SAINTES	14 IMP DU MOULIN DE GUERRY	23/09/2019	354	53 000	149,72	Terrain à bâtir
3	415//DR/235//	UB c	SAINTES	16 IMP DU MOULIN DE GUERRY	20/09/2019	416	57 000	137,02	Terrain à bâtir
4	415//BM/805//	UB c	SAINTES	18 RUE ALEXANDRE RULLIER	29/03/2019	500	59 000	118	Terrain à bâtir. Vendeur la commune de Saintes
4	415//BM/803//	UB c	SAINTES	RUE ALEXANDRE RULLIER	15/05/2019	675	79 650	118	Terrain à bâtir . Vendeur Ville de Saintes
5	415//BP/197//20 1	UB b	SAINTES	RUE DE SAINT REMY	09/11/2017	739	78 000	105,55	Terrain à bâtir non viablisé Servitude PT2 (transmissions radioélectrique, soumis à DPU
BNDP	415//DO//311/31 2	UBc	SAINTES	COURS GENET	26/07/2019	731	86 140	117,84	Terrain à bâtir. Vendeur la commune de Saintes
							yenne diane	114,65 118	

Il est observé que la valeur dominante de 118 €/m², correspondant à la médiane, est composée de 3 termes (termes n°4 et BNDP). On notera également que ces 3 ventes ont été réalisées par la commune de Saintes.





#### 8.1.2. Autres sources

pas de recherche autre.

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

La valeur dominante de 118 €/m² est retenue.

Cependant, s'agissant de la régularisation d'une situation de fait d'une part, et dont l'emprise n'impacte qu'à la marge la configuration des parcelles adjacentes d'autre part, il sera retenu le caractère atypique et minime des surfaces pour justifier un abattement de 80 % selon les usages en matière d'évaluation.

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

16 m<sup>2</sup> x 118 €/m<sup>2</sup> x 0,2 = 377,60 €. Cette valeur sera arrondie à 380 €.

Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques, la valeur vénale est estimée à 380 €.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 11 - 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

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE



Liberté Égalité Fraternité



Le 19/07/2021

Direction Générale Des Finances Publiques

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

**POUR NOUS JOINDRE** 

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel:olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 Référence : Echange SEMIS Réf. DS: 4844080

Réf.OSE: 2021-17415-51175

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



Désignation du bien :

Terrains en nature de jardin

Adresse du bien :

Rue Jean-Baptiste Clément – 17100 SAINTES

Commune:

**SAINTES** 

Département :

Charente-Maritime

Valeur:

1 630 €.

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.

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID: 017-211704150-20220519-2022\_69ECHPARCE-DE

### 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Romain HURIAUD - tél : 05 46 92 34 76

vos références : Régularisation parcelles SEMIS

#### 2 - DATE

de consultation :01/07/2021 de réception : 01/07/2021 de visite :du bureau

de dossier en état :01/07/2021

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

#### 3.1. Généralités

Dans le cadre de la vente des logements du Clos de l'Aiguille (rues Louise Michel et Jean Baptiste Clément) par la SEMIS, le bornage a révélé que plusieurs parcelles dont la SEMIS envisageait la vente sont, pour partie, la propriété de la commune.

La régularisation est envisagée sous la forme d'un échange entre la commune et la SEMIS. L'opération, objet du présent avis, concerne 2 parcelles cédées par la commune (DK n° 693p pour 9 m² et DK n° 681p pour 60 m²), 3 autres parcelles ayant déjà fait l'objet d'un avis domanial.

#### 3.2. Projet et prix envisagé

Le projet porte sur une cession sous forme d'échange sans soulte.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Les parcelles concernées par la présente évaluation se positionnent au Sud-Ouest du centre-ville de Saintes.



## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ces petites portions de terrain enherbé se situent dans un lotissement appartenant à la SEMIS en direction du quartier des Boiffiers.



#### 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	DK n° 693	Rue Jean-Baptiste Clément	122 m²	Portion de jardin concernée par la cession de 9 m²
Saintes	DK n° 681	Rue Jean-Baptiste Clément	1 661 m²	Portion de jardin concernée par la cession de 60 m²
		TOTAL	1 783 m²	69 m²

## 4.4. Descriptif

L'échange porte sur ces lopins de terres enherbés n'offrant aucune potentialité supplémentaires aux parcelles dont ils sont détachés.



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

Sans objet

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saintes

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre d'occupation.

#### 6 - URBANISME

## 6.1.Règles actuelles

La parcelle se situe dans la zone UB du P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021 qui " se décline en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBa qui correspond au tissu pavillonnaire le plus ancien (habitat cheminot) marqué par une identité paysagère caractéristique et de qualité (espaces libres harmonieux, morphologie urbaine typique, etc.).
- Le sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun.
- Le sous-secteur UBc correspondant aux extensions pavillonnaires récentes et présentant un potentiel de densification à plus long terme".

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

#### 7.1 Principes

Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m² à partir de termes similaires ou approchants 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.

#### 7.2 Déclinaison

Compte tenu du faible enjeu, et s'agissant d'une régularisation avec un seul échangiste, l'évaluation sera globalisée, c'est-à-dire qu'elle portera sur les deux portions de parcelles réunies pour une superficie totale de 69 m² sans distinction de configuration ou d'emplacement au sein du lotissement.

Les parcelles étant en zone UBc, il sera recherché des ventes de terrains sur cette même zone. La recherche de termes présentant une superficie aussi faible s'étant avérée infructueuse, elle a été élargie à des parcelles de plus grande superficie.

# 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les recherches ont été réalisées à partir de l'application "estimer un bien" et de l'application "BNDP" sur une période allant de janvier 2017 à 2021.



Périmètre géographique : 12 r monseigneur romero, 17100, Saintes - 1000 m autour Référence cadastrale : 17 415 / 000 DO 0294
Période de recherche : 0e 01/2017 à 01/2020
Caractéristiques du blen : Non bâti - Terrain à bâtir
Surface : 0e 300 à 15000 m²

#### 9 ventes répondent à vos critères dont 1 atypique

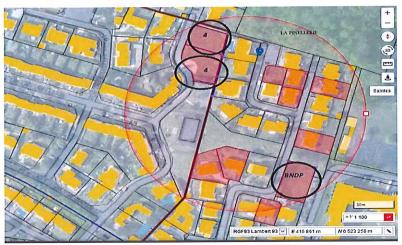
Synth	ièse des prix de	e la sél	ection						
Prix du m²(€) - Surface utile									
Annee	Penode	Moyen	Médian	Minimum	Maximum				
2017	janvier-décembre	105,55	105,55	105,55	105,55				
2018	janvier-décembre	150,00	150,00	150,00	150,00				
2019	janvier-décembre	109,74	118,00	67,13	149,72				
	Synthèse	114,25	118,00	67,13	150,00				

тс	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)
1	415//ZE/382//	UCb	SAINTES	89 RUE GEORGES DESCLAUDE	24/05/2019	715	48 000	67,13	Terrain à bâtir grevé des servitudes AS1 résultant de l'instauration d'un périmètre de protection des eaux potables et minérales. PLU approuvé le 20/12/2013, modifié les 29/08/2015,15/11/2017, révisé le 12/04/2017 et mis en révision le 27/08/2014 devenu Zone Ubh sous secteur corridor écologiques extension pavillonnaire, droit de péremption urbain renforcé au bénéfice de la commune
1	415//ZE/381//	UC b	SAINTES	91 RUE GEORGES DESCLAUDE	23/09/2019	700	48 000	68,57	Terrain à bâtir en zone de DPU.
2	415//DO/310//	UB b	SAINTES	59 CRS DU MARECHAL LECLERC	01/08/2018	580	87 000	150	Terrain à bâtir
3	415//DR/236//	UB c	SAINTES	14 IMP DU MOULIN DE GUERRY	23/09/2019	354	53 000	149,72	Terrain à bâtir
3	415//DR/235//	UB c	SAINTES	16 IMP DU MOULIN DE GUERRY	20/09/2019	416	57 000	137,02	Terrain à bâtir
4	415//BW805//	UB c	SAINTES	18 RUE ALEXANDRE RULLIER	29/03/2019	500	59 000	118	Terrain à bâtir. Vendeur la commune de Saintes
4	415//BM/803//	UB c	SAINTES	RUE ALEXANDRE RULLIER	15/05/2019	675	79 650	118	Terrain à bâtir . Vendeur Ville de Saintes
5	415//BP/197//20 1	UB b	SAINTES	RUE DE SAINT REMY	09/11/2017	739	78 000	105,55	Terrain à bâtir non viabilisé Servitude PT 2 (transmissions radioélectrique, soumis à DPU
BNOP	415//DO//311/31 2	UB c	SAINTES	COURS GENET	26/07/2019	731	86 140	117,84	

Moyenne 114,65 Médiane 118



Il est observé que la valeur dominante de 118 €/m², correspondant à la médiane, est composée de 3 termes (termes n°4 et BNDP). On notera également que ces 3 ventes ont été réalisées par la commune de Saintes.



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

La valeur médiane de 118 €/m² est retenue.

Cependant, s'agissant de la régularisation d'une situation de fait d'une part, et dont l'emprise n'impacte qu'à la marge la configuration des parcelles adjacentes d'autre part, il sera retenu le caractère atypique et minime des surfaces pour justifier un abattement de 80 % selon les usages en matière d'évaluation.

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

69 m<sup>2</sup> x 118 €/m<sup>2</sup> x 0,2 = 1 628,40 €. Cette valeur sera arrondie à 1 630 €.

Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques, la valeur vénale est estimée à 1 630 €.

# 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 11 - 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