



Délibération
DAFU/ER/CP

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le

ID : 017-211704150-20221215-2022_161-DE



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022

2022 – 161 CESSION DU TERRAIN A USAGE DE PARKING DU CENTRE AQUATIQUE AQUARELLE A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES – PARCELLE CADASTREE SECTION BP N°185

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAI Ammar, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, BUFFET Martine, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, EHLINGER François, DEREN Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 9

CARTIER Nicolas à DEBORDE Sophie, CHABOREL Sabrina à MAUDOUX Pierre, CREACHCADEC Philippe à CHEMINADE Marie-Line, DIETZ Pierre à BENCHIMOL-LAURIBE Renée, DELCROIX Charles à EHLINGER François, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, ROUDIER Jean-Pierre à ARNAUD Dominique, TORCHUT Véronique à BERDAI Ammar, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absente excusée : 1

BETIZEAU Florence

Secrétaire de séance : DEBORDE Sophie

Date de la convocation : 08/12/2022

Date de publication : 21 DEC. 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.3112-1 qui dispose que les biens des personnes publiques « qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public »,

Vu l'avis du domaine n°2022-17415-84508 du 15 novembre 2022 joint en annexe 1,

Considérant la demande de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) d'acquérir la parcelle cadastrée section BP n°185 de 3 922 m² (plans joints en annexes 2 et 3) pour un montant de 78 072 €,



Considérant que cette parcelle à usage de parking est utilisée principalement par les usagers du centre aquatique communautaire Aquarelle,

Considérant que les aménagements pour en faire un parking, d'un coût total de 376 576 €, ont été financés à hauteur de 43 % par la CDA soit 161 928 €,

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,

Considérant que les crédits afférents seront inscrits sur le budget principal 2023, 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 jeudi 1^{er} décembre 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession de la parcelle cadastrée section BP n°185 de 3 922 m² à la Communauté d'Agglomération de Saintes pour un montant de 78 072 € (soixante-dix-huit mille et soixante-douze euros),
- 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 la commune.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 34

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

La secrétaire de séance,

Sophie DEBORDE

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 15/11/2022

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME par
intérim

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

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

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Maire de la Commune de Saintes

Réf DS: 10573602

Réf OSE : 2022-17415-84508

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](#)



Nature du bien :

Parcelle à usage de parking

Adresse du bien :

Allée de la Guyarderie – 17100 SAINTES

Valeur :

240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes.

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – Directrice de l'aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	14/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visité lors de la demande de la CDA	28/07/2022
du dossier complet :	14/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de Saintes envisage la cession d'un terrain à usage de parking utilisé principalement par les usagers du centre aquatique communautaire situé à Saintes. Afin de mettre en cohérence l'utilisation du terrain et sa situation foncière, la communauté d'Agglomération de Saintes envisage d'acquérir ledit terrain auprès de la Ville.

La CDA de Saintes a sollicité le service du domaine en tant qu'acquéreur du bien. Un avis domanial a été émis le 26/08/2022. La présente évaluation reprend in extenso l'avis-rapport émis à cette occasion.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

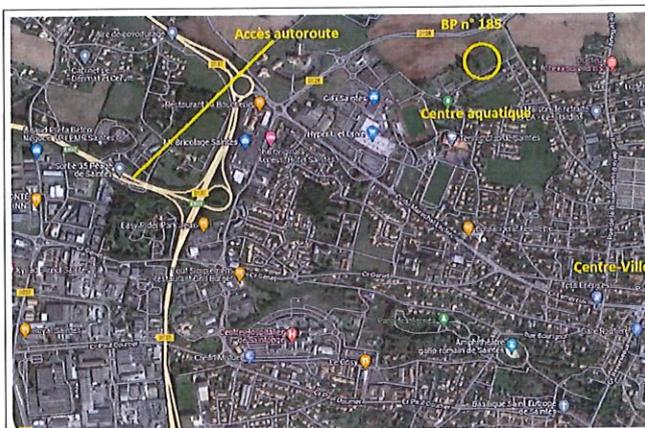
Le bien se situe sur la commune de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et 130 km de Bordeaux environ. Saintes est desservie par l'autoroute A10.



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

La parcelle à évaluer se situe au nord du territoire communal, dans une zone où il existe des nombreux équipements publics et sportifs, ainsi qu'une zone commerciale, plus à l'ouest. Sa situation au nord place ce parking à moins de 10 minutes de l'autoroute tout en permettant un accès rapide au centre-ville.

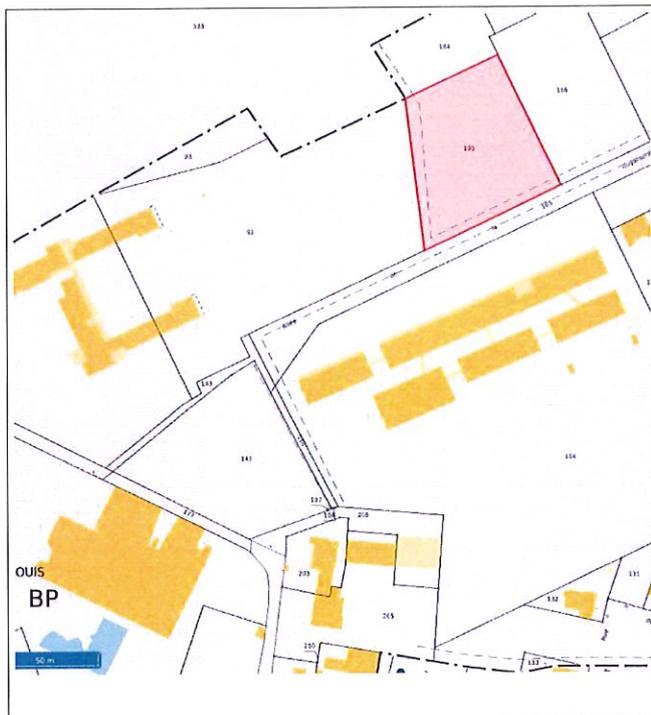
Un arrêt de bus, face au centre aquatique situé à 100 m environ, dessert l'allée de la Guyarderie.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	BP n° 185	Allée de la Guyarderie	3 922 m ²	Parking
TOTAL			3 922 m ²	



4.4. Descriptif

La parcelle est un trapèze de forme harmonieuse à usage de parking longeant l'allée de la Guyarderie avec une double accès l'un pour entrer sur le parking, l'autre en sortir. Les trois voies de circulation transversales et les deux voies latérales à l'ouest et à l'est sont bitumées. Les espaces de stationnement sont en dalle evergreen. Les travées sont enherbées et arborées. Le terrain bénéficie de l'éclairage public assuré par des candélabres disposés sur l'ensemble du parking.



Google avril 2021



Google juillet 2019



Visite sur place le 28 juillet 2022



Visite sur place le 28 juillet 2022

4.5. Surfaces du bâti

La surface dédiée au stationnement en dalle evergreen est estimée à 1 300 m² environ. Le reste de la superficie de la parcelle se répartie équitablement en voirie et espaces verts.



Environ 1300 m² de dalles evergreen



Visite sur place le 28 juillet 2022

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est propriétaire de la parcelle.

5.2. Conditions d'occupation

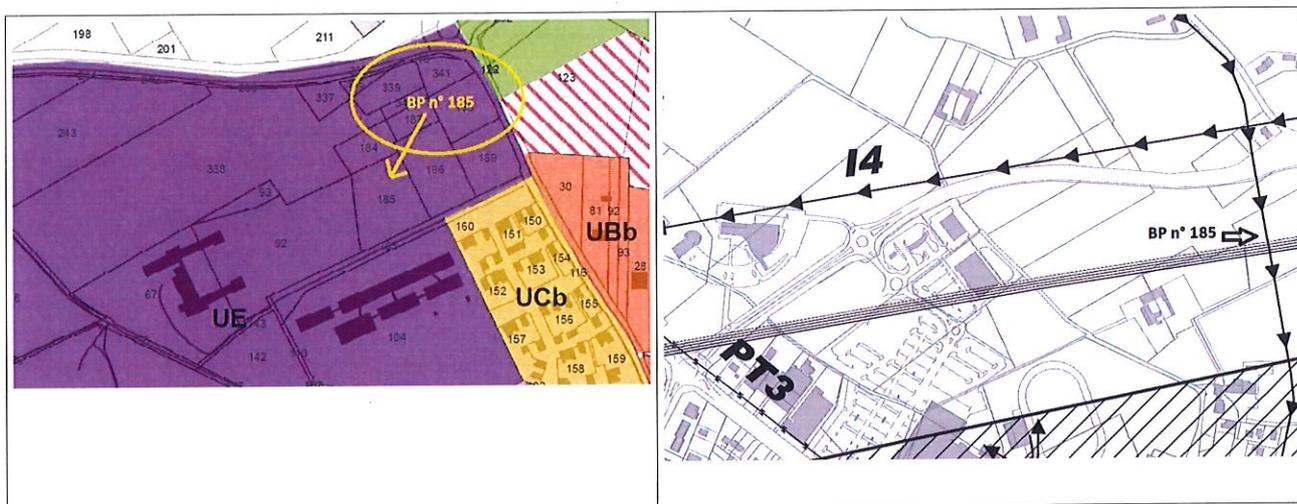
Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du P.L.U. approuvé le 20/12/2013. Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Deux servitudes d'utilité public affectent la parcelle BP n°185, l'une relative à l'établissement des canalisations électriques (I4), l'autre relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3).



6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

En l'occurrence, la valeur vénale sera déterminée à partir de la valeur du terrain en zone UE à laquelle seront ajoutés les coûts d'aménagements du terrain en parking.

Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Compte tenu de la spécificité de la zone au PLU et du faible volume de transactions sur ce type de bien, et s'agissant d'un marché captif où la plupart des opérations concernent des collectivités publics ou des organismes publics, peu d'opérations ont été recensées.

TC	Ref. Cadastrales	P.L.U.	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Prix actualisé*	Prix/m ² Actualisé	Nature de bien	Obs
1	415//DN/242//	UE	SAINTES	CRS PAUL DOUMER	08/04/2016	712	50 000	70,22	53 450	75,07 €	Sol – Parking	Terrain à usage de parking. Vendeur Ville de Saintes.
2	415//BD/673//	UE	SAINTES	LA BOISNARDERIE	14/09/2016	1019	40 000	39,25	42 760	41,96 €	Terrain à bâtir	Terrain non viabilisé mais constructible.
3	415//BM/798//	UE	SAINTES	LE PINIER	07/12/2017	3698	70 000	18,93	74 060	20,03 €	Terrain à bâtir	Transfert de l'État à la Sté ASF.
								42,80 €		45,69 €	Moyenne	

* compte tenu de l'antériorité des biens recensés, il est appliqué le coefficient d'érosion afin d'actualiser les montants.

Après application du coefficient d'érosion monétaire, le prix de vente moyen/m² des terrains en zone UE sur la commune de Saintes est calculée à 45,69 €.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les recherches menées à partir d'applications externes à la DGFIP se sont révélées infructueuses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne des trois termes est de 45,69 €/m. Cependant les termes sont très hétérogènes avec des parcelles de taille plus modestes que l'unité foncière à évaluer (termes n° 1 et 2) et une parcelle à usage de parking (terme n°1) dont l'aménagement impacte nécessairement le prix de vente. que forment les parcelles à évaluer.

Afin de lisser les effets financiers liés aux différences de superficie et de nature, il est envisageable d'appliquer une moyenne pondérée et proportionnelle à la taille des parcelles de comparaison.

La somme totale des 3 parcelles retenues s'élève à 170 270 € pour une superficie totale de 5 429 m², ce qui permet de dégager une valeur moyenne de vente de 31,37 €/m². En appliquant cette valeur à la parcelle cadastrée BP n° 185, on obtient une valeur vénale de 123 033,14 €.

Pour autant, l'existence d'un terme de comparaison incluant un parking ne garantit pas une prise en compte du coût des aménagements spécifiques que supporte le bien à évaluer. Le terme n° 1 au prix actualisé de 75,07 €/m² est d'une superficie très inférieure à celle du bien à évaluer. Un abattement de 20 % (maximum admis pour une différence de superficie de 80%) pour grande superficie ramène la valeur à 60,04 €/m². En appliquant cette valeur à la parcelle cadastrée BP n° 185, on obtient une valeur vénale de 235 476,88 €.

Il existe une dernière possibilité consistant à évaluer le terrain libre de tout aménagement et à ajouter un coût d'aménagement du parking en tenant compte de ses spécificités (Dalles evergreen, voirie, éclairage).

Dans cette hypothèse, il convient de retenir le prix du terme de comparaison n° 3, soit 20 €/m² et d'ajouter un coût d'aménagement en intégrant un coefficient de vétusté au coût d'aménagement.

La pose de dalle Evergreen de qualité affiche un prix de revient moyen de 180 €/m² (étude, travaux préparatoires, pose inclus). Le prix de l'enrobé se situe entre 35 et 55 €/m².

Le coût approximatif de l'aménagement du parking est estimé à 280 000 € auquel s'ajoute un montant forfaitaire de 50 000 € pour l'éclairage public, soit un total de 330 000 €.

Il est appliqué un taux de vétusté de 50 % (le coût réel des travaux et la date de mise en service du parking ne sont pas connus de l'évaluateur).
Il résulte de cette approche une valeur vénale de 243 440 €. Cette méthode reste néanmoins très empirique compte tenu des informations à disposition.

Il est difficile d'apprécier la pertinence de chacune des méthodes qui, toutes, présentent un indice de fiabilité plutôt faible.
Dans ces conditions, il est réalisé la moyenne des deux résultats intégrant la nature du terrain (parking) pour obtenir une approche de la valeur vénale la plus probable. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % compte tenu du degré de précision de l'évaluation et des données à disposition.

$243\,440\text{ €} + 235\,476\text{ €} / 2 = 239\,458\text{ €}$ - Valeur arrondie à 240 000 €, soit 61,20 €/m².

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **240 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 216 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

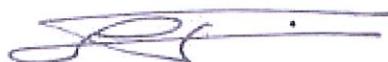
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Départementale des Finances publiques
par intérim, et par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques



FIÉF DES GRANDES VERSENNÉ

BS

Rue

189

186

187

184

185

BP

MONTLOUIS

105

al

al

LA GUYARDÉRIE ZE

150

151

152

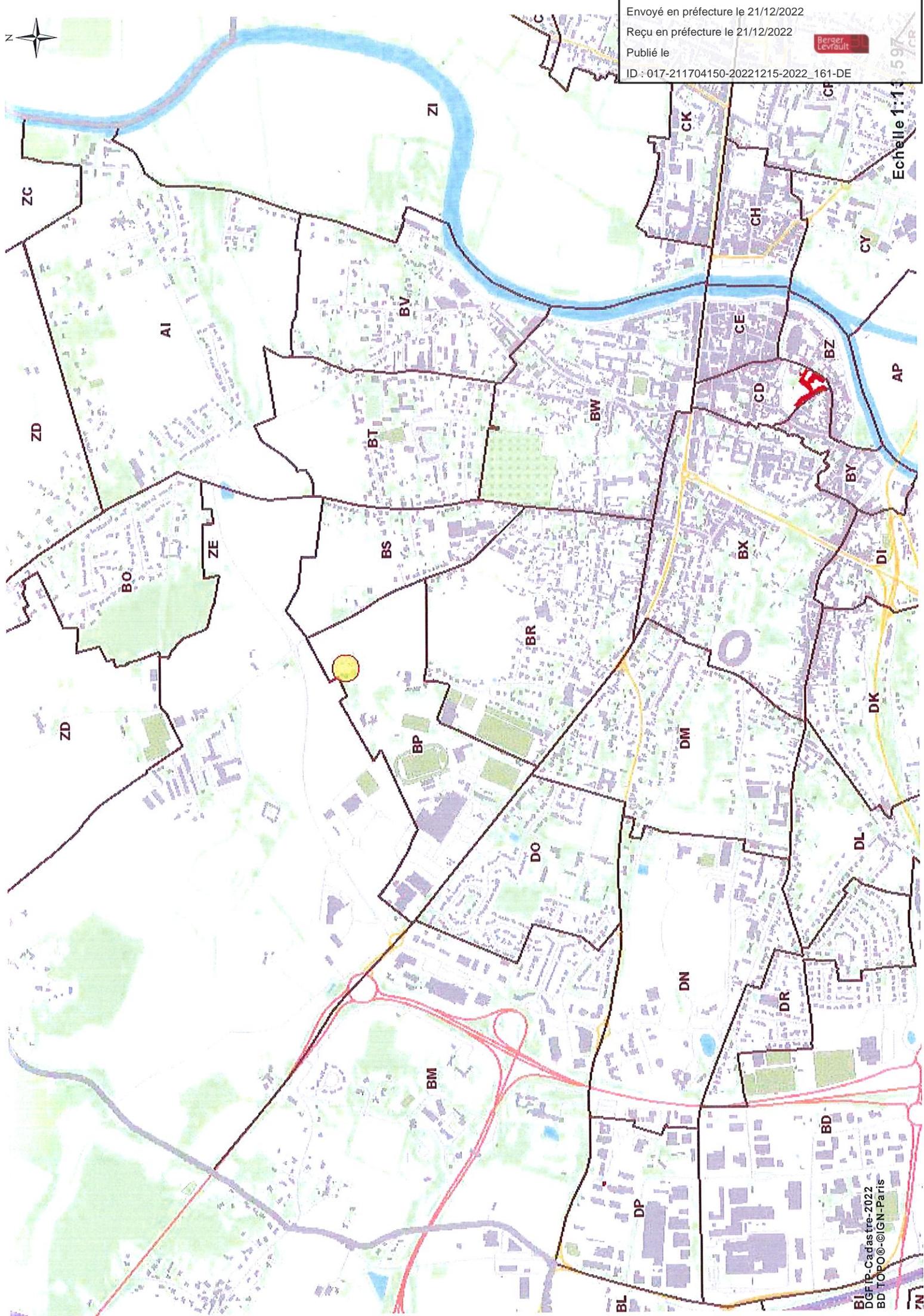
Envoyé en préfecture le 21/12/2022
Reçu en préfecture le 21/12/2022
Publié le
ID : 017-211704150-20221215-2022_161-DE



Echelle 1:8000



Envoyé en préfecture le 21/12/2022
Reçu en préfecture le 21/12/2022
Publié le
ID : 017-211704150-20221215-2022_161-DE



Echelle 1:100,000

BL
DGF IP-Cadastre-2022
BD TOPO©IGN-Paris