



**Délibération**  
DAFU/ER

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le

ID : 017-211704150-20221215-2022\_162-DE



## CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022

**2022 – 162 CESSION DE TERRAINS RUE TILLAUD – PARCELLES CADASTREES SECTION  
CN 820,822, 824, 825, 827p, 830 ET 831**

**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,

Vu la délibération n°2018-150 du Conseil municipal du 7 novembre 2018 relative à la désaffectation et au déclassement de l'espace vert « PRU le Vallon » parcelles cadastrées section CN n°822, 824, 825, 827, 830, 831,

Vu la délibération n°2022-71 du Conseil municipal du 19 mai 2022 relative à la désaffectation et au déclassement des parcelles cadastrées section CN n°820 et n°832,

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale n° 2022-17415-37561 du 10 juin 2022 joint en annexe 1,



Considérant le courrier du 18 octobre 2022 de proposition d'acquisition des parcelles CN 820, 822, 824, 825, 827p, 830 et 831 (plans joints en annexes 2 et 3) par le Groupe MIRCO Immobilier,

Considérant la nécessité de conserver une bande de terrain d'environ 190 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section CN n°827 afin de permettre la réalisation d'une liaison douce qui comprendra également la parcelle CN n°828 propriété de la ville de Saintes,

Considérant la proposition d'acquisition du Groupe MIRCO Immobilier représenté par Monsieur Miranda Jean-Louis, Président, des parcelles listées dans le tableau ci-dessous pour un montant de 278 00 € (deux cent soixante-dix-huit mille euros) net vendeur sans conditions suspensives :

Référence cadastrale	Superficie en m <sup>2</sup>	Adresse du bien
CN 820	94	Avenue Jourdan
CN 822	791	La Grève
CN 824	842	La Grève
CN 825	780	Rue Garnier Prolongée
CN 827p	Environ 738	75B rue Garnier Prolongée
CN 830	748	Rue Garnier Prolongée
CN 831	2936	81 rue Garnier Prolongée
<b>Total</b>	<b>Environ 6 929</b>	

Considérant qu'une approche qualitative intégrant les enjeux d'aménagement durable sera privilégiée pour la composition de cette extension de quartier et qu'une attention sera apportée à la cohérence du projet avec l'image générale, le référentiel urbain du quartier, les enjeux environnementaux et les contraintes techniques du site dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme à venir,

Considérant que la vente est conditionnée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme cohérente et règlementaire,

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 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 jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession des parcelles cadastrées section CN 820, 822, 824, 825, 827p, 830 et 831 pour une superficie totale d'environ 6 929 m<sup>2</sup> pour un montant de 278 000 € (deux cent soixante-dix-huit mille euros) net vendeur au Groupe MIRCO Immobilier dont le siège social est 23 Cours du Chapeau Rouge 33000 Bordeaux, 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 : 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](http://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 10/06/2022

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 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

Réf DS : 8673529  
Réf OSE : 2022-17415-37561

## 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 nu à bâtir

*Adresse du bien :*

Rue Raymond Tillaud/Rue Jean Poilane – 17100 SAINTES

*Valeur :*

264 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § 9 - détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de SAINTES

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – 05 46 92 34 76

## 2 - DATE

de consultation : 11/05/2022

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 11/05/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage la cession de parcelles de réserves foncières à un promoteur aménageur afin d'y construire des logements de diversification excluant des logements locatifs sociaux.

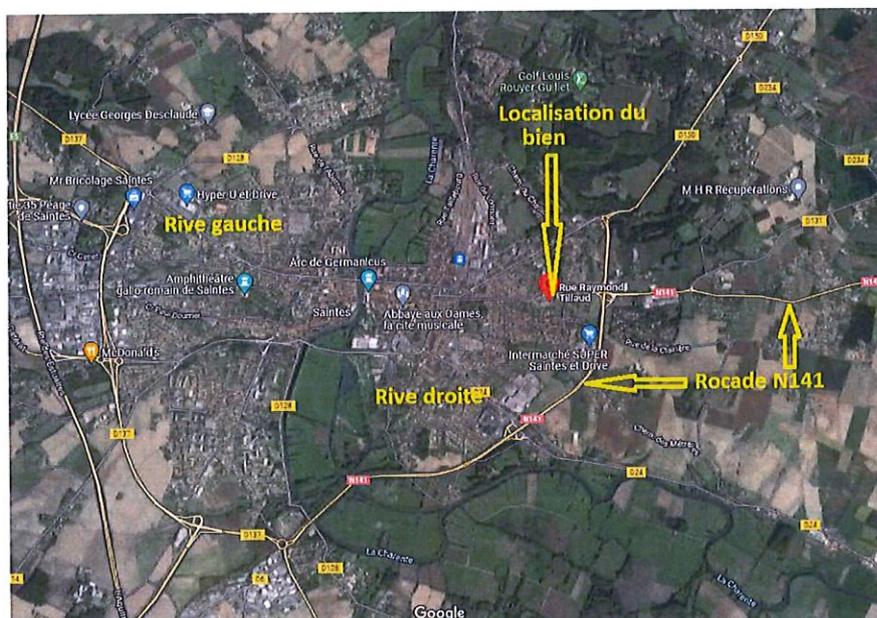
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle visée par l'opération est située à l'est de la ville de Saintes, 2<sup>ème</sup> 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

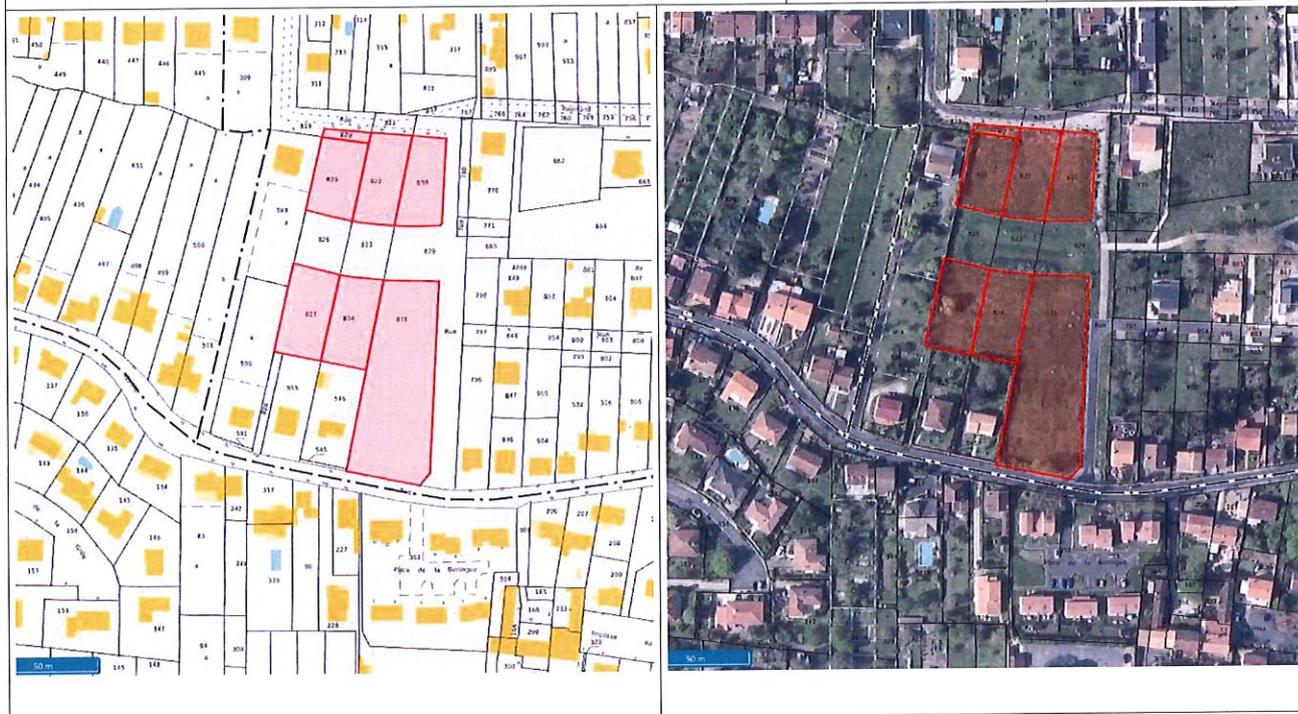
Parallèle à l'avenue Jourdan sur la rive droite de la Charente, la parcelle longe la rue Raymond Tillaud. A l'est du territoire communal, quasiment en sortie de ville, elle est située à proximité de l'échangeur de la N141 qui mène à Cognac et de la D150 vers Saint-Jean-d'Angély.



### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINTES	CN n°820	Rue Raymond Tillaud	94 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
	CN n°825	Rue Raymond Tillaud	780 m <sup>2</sup>	
	CN n°822	Rue Raymond Tillaud	791 m <sup>2</sup>	
	CN n°830	Rue Raymond Tillaud	748 m <sup>2</sup>	
	CN n°827	Rue Jean Poilane	928 m <sup>2</sup>	
	CN n°824	Rue Jean Poilane	842 m <sup>2</sup>	
	CN n°831	Rue Jean Poilane	2 936 m <sup>2</sup>	
TOTAL			7 119 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Les parcelles se répartissent sur deux rues. Quatre d'entre elles (CN n° 820, 825, 822 et 830), pour une superficie de 2 413 m<sup>2</sup>, sont accessibles par la rue Raymond Tillaud et trois autres (CN n° 827, 824 et 831) forment une unité foncière de 4 706 m<sup>2</sup> accessible uniquement à partir de la parcelle CN n° 831 par la rue Jean Poilane à l'est et par la rue Garnier Prolongée au sud, les parcelles CN n° 827 et 824 étant enclavées.

Ces deux blocs fonciers sont séparés par une noue, (parcelles CN n° 826, 823 et 829) propriété de la commune de Saintes.

L'ensemble parcellaire est le résultat d'une recomposition foncière. La viabilisation est assurée par la commune jusqu'à la périphérie du tènement où les compteurs sont installés. Ce sont donc des parcelles non viabilisées mais avec des réseaux à proximité. Les travaux de branchement et d'extension de la viabilisation, ainsi que la création des voiries secondaires et tertiaires, seront à la charge de l'acquéreur.



La commune prévoit de conserver environ 190 m<sup>2</sup> de la parcelle CN n° 827 pour permettre un cheminement piéton dans la continuité de la parcelle CN n° 828 et le long des parcelles CN n° 590 et 589.



Vue à partir de la rue Raymond Tillaud



Vue à partir de la rue Garnier Prolongée



Vue de la rue Jean Poilane

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la ville de Saintes.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Estimée libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

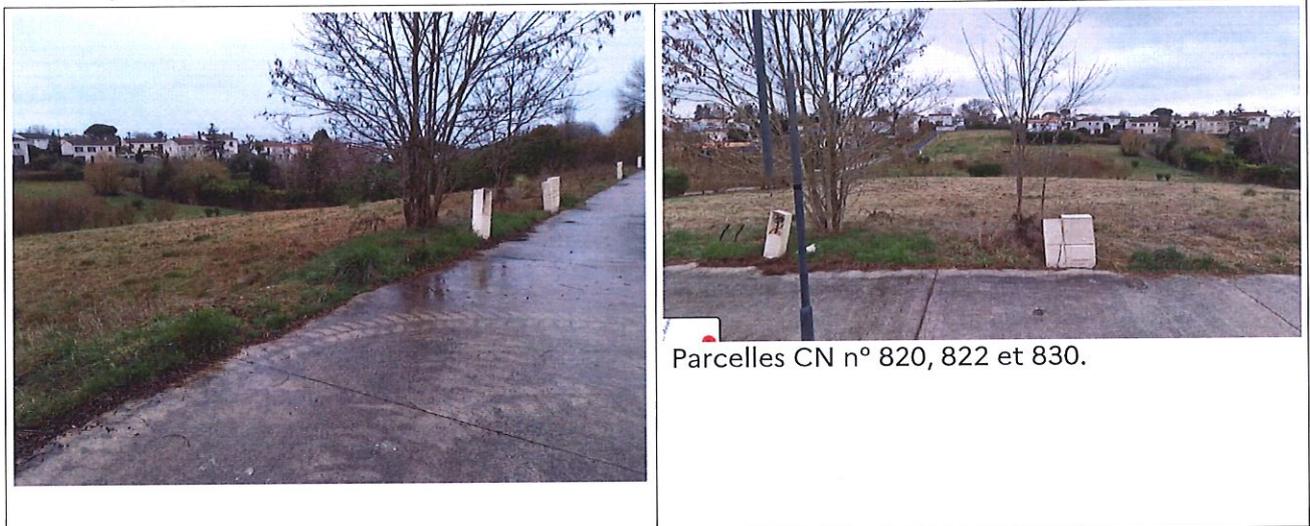
### 6.1. Règles actuelles

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 dont le secteur UBb :

- 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.

Selon le règlement du PLU, la zone UB b dans laquelle sont localisées les parcelles, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

On identifie à partir des photographies produites par le consultant la présence des compteurs laissant présager d'une viabilisation aisée.



### 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 D'ÉVALUATION

Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m<sup>2</sup> à partir des ventes de termes similaires ou approchants en termes de configuration, de zonage, etc, et à appliquer cette valeur/m<sup>2</sup> au bien immobilier.

Compte tenu de la configuration particulière de l'ensemble parcellaire, avec un bloc foncier au nord de la noue centrale, composée de 4 parcelles donnant directement sur la rue Raymond Tillaud et une accessibilité immédiate aux réseaux (des compteurs sont déjà installés) et un bloc parcellaire, plus grand, au sud de la noue, où une seule parcelle (CN n° 831) est à proximité des réseaux et de la voirie existante, mais avec une topographie plus marquée, et deux parcelles enclavées dont l'accès ne peut s'envisager qu'avec la parcelle CN n° 831, il sera réalisé une approche distincte entre les deux blocs.

Le bloc au nord sera évalué par parcelle avec une décote par zone afin de prendre en compte la longueur des parcelles qui s'étirent vers la noue centrale. S'agissant d'une vente en bloc de plusieurs parcelles dans le cadre d'un projet d'aménagement, il sera réalisé un abattement pour vente en bloc.

Quant au bloc localisé au sud, il sera appréhendé dans sa globalité, en tant que grande superficie à aménager, les parcelles CN n° 827 et 824 étant indissociables de la parcelle CN n° 831.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence – Parcelles au nord rue Raymond Tillaud.

Une étude a été réalisée le 08 juin 2022 sur la parcelle cadastrée CN n° 832 située en face des parcelles à évaluer rue Raymond Tillaud. Cette parcelle de 510 m<sup>2</sup>, sur le même zonage offre les mêmes caractéristiques que celle du " bloc nord ".

Elle sera reprise intégralement. Seule l'analyse finale différera.

**Rappel des critères de recherche**

**Périmètre de recherche**  
 Adresse 20 r raymond Tillaud, 17100, Saintes correspondant à la référence cadastrale : 17 415 / 000 CII 0832  
 Périmètre géographique : 5000 m autour

**Période de recherche**  
 De 08/2019 à 01/2022

**Caractéristiques du bien**  
 Non bâti Terrain à bâtir  
 Surface du terrain : de 400 à 750 m<sup>2</sup>

TC N°	Ref. Cadastres	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
1	415//ZE/381//	UB h	SAINTES	91 RUE GEORGES DESCLAUDE	23/09/2019	700	48 000	68,57	Terrain à bâtir non viabilisé mais viabilisable vendu par SARL. Grevé des servitudes AS1. Situé dans le périmètre d'une OAP. Zone d'extension pavillonnaire des hameaux.
2	415//DR/235//	UB c	SAINTES	16 IMP DU MOULIN DE GUERRY	20/09/2019	416	57 000	137,02	Terrain à bâtir vendu par SCI. SDP autorisée de 200 m <sup>2</sup> . En lotissement zone pavillonnaire récent
3	415//CS/361//	AU	SAINTES	28 A RUE DU PETIT COUDRET	21/10/2020	472	52 500	111,23	Terrain à bâtir vendu par SAS, SDP 200 m <sup>2</sup> dans un lotissement. Secteur ouvert à l'urbanisation à dominante résidentielle
4	415//CS/359//	AU	SAINTES	28 G RUE DU PETIT COUDRET	02/10/2019	467	56 040	120	Terrain à bâtir vendu par SAS, SDP 200 m <sup>2</sup> dans un lotissement
5	415//CV/405//	UB c	SAINTES	28 RUE DE PROVENCE	24/07/2020	617	42 000	68,07	Terrain à bâtir dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
6	415//AI/758//	AU	SAINTES	MAGEZY	23/01/2020	411	46 079	112,12	Terrain à bâtir vendu par SAS, SDP 319 m <sup>2</sup> dans un lotissement
7	415//AI/756//	AU	SAINTES	MAGEZY	13/11/2020	448	54 800	122,32	Terrain à bâtir vendu par SAS, SDP 319 m <sup>2</sup> dans un lotissement
8	415//ZH/184//	UB h	SAINTES	MOULIN DE PERAUD	03/07/2020	525	43 000	81,9	Terrain à bâtir non viabilisé mais viabilisable, SDP 250 m <sup>2</sup> en lotissement
9	415//ZO/209//	UB c	SAINTES	LE TERRIER DES MOUCHES	18/10/2019	738	60 000	81,3	Terrain à bâtir en SPR
10	415//CN/852	UB h	SAINTES	RUE JEAN POILANE	27/01/2020	477	51 000	106,92	Terrain à bâtir borné, alimenté en eau, gaz, électricité et réseaux de collecte des eaux usées.

100,945 Moyenne

109,075 Médiane

On relèvera que le prix de vente moyen des terrains non viabilisés s'établit à 74,96 €/m<sup>2</sup> alors que celui des terrains viabilisés est de 118,27 €/m<sup>2</sup>.

Concernant ces parcelles, les réseaux étant à proximité, seuls les coûts de branchement et d'extension des réseaux seront à la charge de l'acquéreur. Néanmoins, la profondeur des parcelles justifient une évaluation par zone.

Des opérations de vente de parcelles en lotissement sont intervenues en fin d'année 2021 suite à la commercialisation de zones aménagées en zone AU et destinées à recevoir des logements. Les deux lotisseurs ( lotisseur de l'Ouest et Foncier Conseil) proposent des terrains viabilisés à un prix moyen de 128,95 €/m<sup>2</sup>. Les actes ne figurant pas encore dans les applications cadastrales, les données sont issues des déclarations d'intention d'Aliéner transmises au service du domaine.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date DIA	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urba- nisme	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	01/12/2021	Rue du petit Coudret – SAINTES	415//CS/ 375a	375		AU	50 000	133,34	Terrain à bâtir en lotissement. Viabilisé
2	01/12/2021	Rue du petit Coudret – SAINTES	415//AI/ 375b	327		AU	45645	139,59	Terrain à bâtir en lotissement. Viabilisé
3	29/11/2021	1 imp Cel Bltrame - SAINTES	415//DE 293	382		AU	49 900	130,63	Terrain à bâtir en lotissement. Viabilisé
	20/12/2021	Av. JFK - SAINTES	415//DE/ 307/308	711		AU	79 800	112,24	2 parcelles en lotissement viabilisées
							moyenne	128,95	

Cette moyenne de 128,95 €/m<sup>2</sup>, issue de données récentes, traduit une tendance inflationniste des prix de terrains en lotissement sur le secteur de Saintes. Cependant, on relèvera également que ces prix répercutent les frais de gestion, de communication et de publicité des aménageurs/lotisseurs. Ces coûts subissant également une inflation contribuent à l'augmentation des prix des terrains. On notera également que ces parcelles n'offrent qu'une petite superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas le cas des parcelles visées par la présente évaluation.

Au regard de ce qui précède, il est retenu la moyenne de 100,95 € qui apparaît comme un compromis entre les terrains viabilisés et les terrains non viabilisés. Cette valeur de 100,95 €/m<sup>2</sup> correspond à un coût de viabilisation de 34,65 % que l'on situe, en général dans une fourchette comprise entre 20 et 35 %, selon la configuration et la topographie, du prix de revient d'un terrain viabilisé. En l'occurrence, la topographie constituant une moins-value évidente, il apparaît pertinent de retenir un coût de viabilisation et d'aménagement élevé.

Pour information, la ville de Saintes a vendu :

- le 01/12/2015 un terrain à bâtir de 473 € avec la voirie et les réseaux en limite de parcelle rue Jean Poilane pour un prix de 42 570 €, soit 90 €/m<sup>2</sup>,
- le 04/06/2018 un terrain à bâtir de 495 m<sup>2</sup> avec voirie et réseaux en limite de parcelle, rue Garnier Prolongée pour 42 000 € soit 84,85 €/m<sup>2</sup>.

Principe de l'évaluation par zone des parcelles en longueur : La parcelle est divisée en trois zones avec un abattement de 50 % sur la deuxième zone et de 75 % sur la troisième et dernière zone. La valeur retenue en tant que valeur de référence est arrondie à 101 €/m<sup>2</sup>.

PARCELLES	CN n° 820 et 825	CN n° 822	CN° 830
Surface totale à répartir	874 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>
1ère zone	292 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Valeur à 101 €/m <sup>2</sup>	29 492,00 €	26 664,00 €	25 250,00 €
2ème zone	291 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
Valeur à 50,5 €/m <sup>2</sup>	14 695,50 €	13 332,00 €	12 625,00 €
3ème zone	291 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
Valeur à 25,25 €/m <sup>2</sup>	7 347,75 €	6 640,75 €	6 312,50 €
Valeur totale	51 535,25 €	46 636,75 €	44 187,50 €
Valeur de l'ensemble	142 359,50 €		

### 8.1.2. Sources et critères de recherche – Termes de référence – Parcelles au sud, rue Garnier Prolongée et Jean Poilane.

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées à partir des applications "estimer un bien", GEOFONCIER et de l'application "BNDF" sur une période allant de janvier 2016 à 2021.

Cette recherche sur les terrains de grande superficie (< 1000 m<sup>2</sup>) n'a permis de recenser que peu de termes.

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	Prix en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	24/11/2016	1 rue du Bois-taillis - SAINTES	415//CR/312	2 765		UBb	70 000	25,32	Parcelle en bordure de ligne de chemin de fer. Non viabilisé.	
2	25/06/2020	Chemin de Magezy - SAINTES	415//AI/783 à 827	22 124		AU	655 894	29,65	Parcelles destinées à la création d'un lotissement de maisons individuelles, acquis par SAS. Inscrit dans OAP.	
3	06/01/2017	5, chemin de la Basse Bauche - SAINTES	415//AL/443	2 413		UBb	52 000	21,55	Terrain à bâtir non viabilisé.	
4	31/08/2018	Rue du quatre septembre 1944 - SAINTES	415//BD/692/691	11 276		UBb	507 420	45,00	Vendu par la commune de Saintes à SARL suite à désaffectation des terrains sportifs. Vendu suivant estimation du Domaine.	
5	30/10/2020	Sur Moreau Av JFK	415//DE//272/273/275/276277	25 189		AU	616183,32	24,47	Terrain vendu par EPFNA à SNC Foncier Conseil(Filiale de Nexity) en vue de faire un lotissement 153 logements individuels et collectifs avec 12 % de logements sociaux. 74 parcelles à bâtir . Ces parcelles sont revendues en moyenne à 130 €/m <sup>2</sup> .	
								moyenne	29,20	
								médiane	24,47	

Les termes n° 2 et 5, bien que classés en zone AU, présentent les mêmes caractéristiques que les termes en zone UB et seront intégrés dans la liste des termes de comparaison.

Si l'on exclut le terme n° 1 qui n'autorise pas la construction de logements, on obtient un prix moyen/m<sup>2</sup> de 30,17 €.

### 8.1.3. Autres sources

La Commune de Saintes a fait l'acquisition de parcelles par exercice du droit de préemption urbain renforcé suite à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) le 09/06/2021. Cette DIA portaient sur trois parcelles situées en zone UBb d'une superficie totale de 22 747 m<sup>2</sup> pour un prix de 530 000 €, soit **23,30 €/m<sup>2</sup>**. L'évaluation réalisée le 26/07/2021 lors de cette acquisition estimait l'ensemble parcellaire à 490 000 €/m<sup>2</sup> soit 21,55 €/m<sup>2</sup>.

Il est précisé que ce parcellaire présentait une configuration justifiant un prix inférieur de 15 % environ à celui du marché immobilier local.

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

Ces parcelles, sauf la parcelle CN n° 820 de 94 m<sup>2</sup> qui ne figurait pas dans la demande, avaient déjà fait l'objet d'une évaluation le 09/04/2019. L'évaluation ne portait que sur une superficie de 7 025 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale retenue était alors de 274 000 €, soit 38,98 €/m<sup>2</sup> (différence liée aux arrondis) avec une marge de 20 % (à la baisse) afin de tenir compte de la configuration du terrain et de la grande superficie.

Les parcelles au nord, estimées individuellement, sont évaluées à **142 359,50 €**. Il est appliqué un abattement pour vente en bloc de 10 %, ce qui permet d'évaluer la valeur vénale de l'ensemble à 128 123,55 € arrondie à 128 000 €.

Les parcelles au nord de la noue offrent une façade tout le long de la rue Raymond Tillaud, contrairement à celles au sud de la noue, où seule la parcelle CN n° 831 permet un accès à la voirie par les rues Garnier Prolongée et Jean Poilane. De plus les parcelles CN n° 827 et 828 seraient enclavées si on ne les considérait pas comme formant une unité avec la parcelle CN n° 831. Cette approche conforte l'idée que ces trois parcelles doivent être considérées comme une seule unité foncière, évaluée en tant que telle, c'est-à-dire comme une parcelle de grande superficie à aménager.

Dans ces conditions, l'ensemble des parcelles au sud est évalué sur la base du prix moyen de 30,17 €/m<sup>2</sup>. Il est rappelé que la commune souhaite conserver environ 190 m<sup>2</sup> de la parcelle CN n° 827. L'évaluation de ce bloc foncier portera donc sur 4 516 m<sup>2</sup>.

$(4\,706\text{ m}^2 - 190\text{ m}^2) \times 30,17\text{ €/m}^2 = 136\,247,72$  arrondi à **136 000 €**.

La valeur vénale totale est évaluée à **264 000 €**, soit pour l'ensemble des parcelles, une valeur de 38,10 €/m<sup>2</sup>.

La différence de 10 000 € avec l'évaluation réalisée en 2019 tient au fait que la moins-value liée à la topographie n'avait pas été intégrée dans la valeur vénale mais dans une marge de négociation de 20 %.

## 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 **264 000€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 238 000 € (arrondie).

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

Elles ont également la possibilité de vendre à un prix plus élevé sans formalité particulière.

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 et Politique Immobilière  
de l'État,



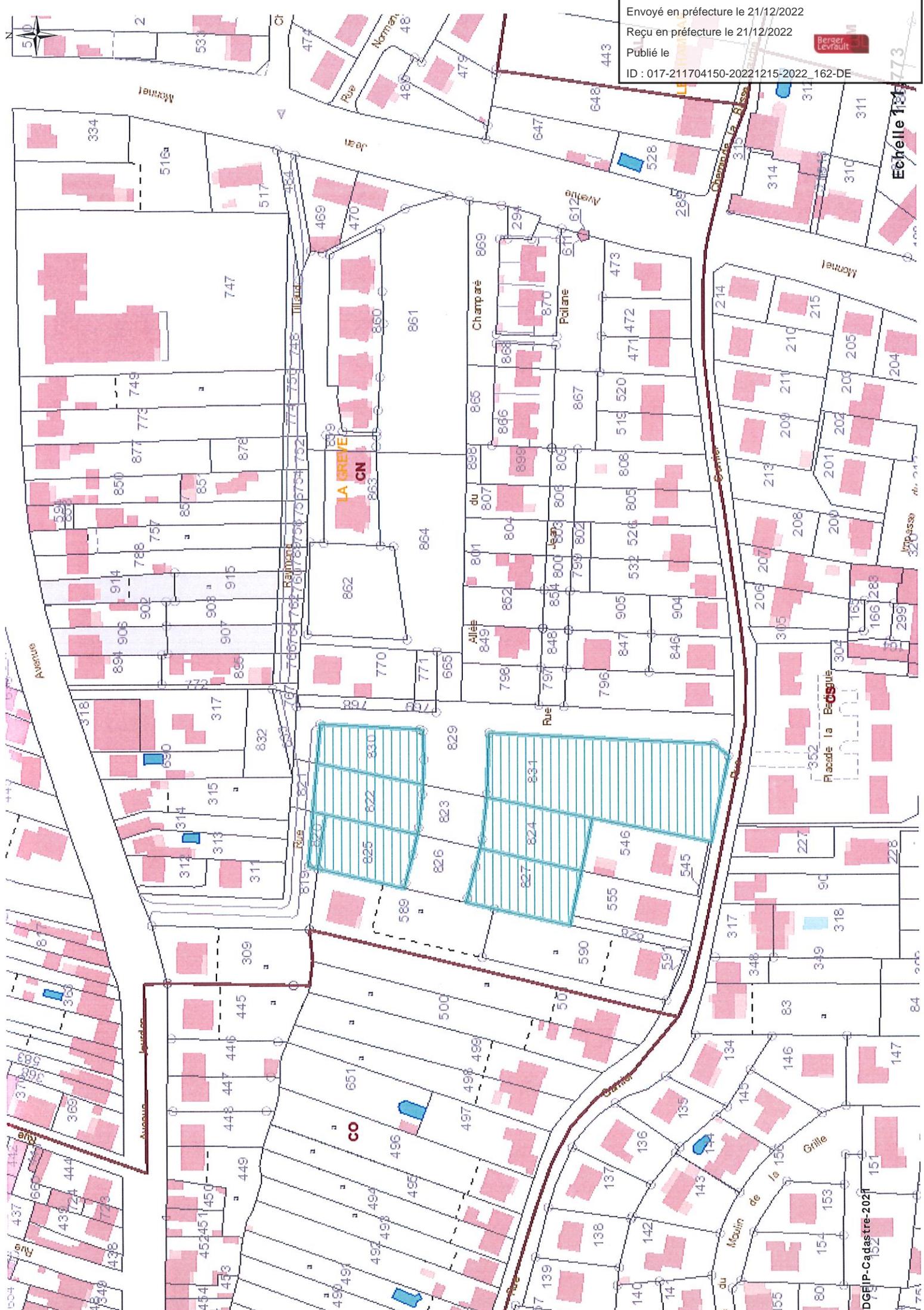
Noëlle VIAUD

Envoyé en préfecture le 21/12/2022

Reçu en préfecture le 21/12/2022

Publié le

ID : 017-211704150-20221215-2022\_162-DE





Envoyé en préfecture le 21/12/2022  
Reçu en préfecture le 21/12/2022  
Publié le  
ID : 017-211704150-20221215-2022\_162-DE



Echelle 1:12,210

