



**Délibération**  
DAFU/ER-CP

## CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 23 FEVRIER 2023

### 2023 - 15 CESSION D'UN TERRAIN RUE RAYMOND TILLAUD – PARCELLE CADASTREE SECTION CN N°832

**Président de séance :** DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 26**

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAI Ammar, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, BUFFET Martine, CARTIER Nicolas, ABELIN-DRAPRON Véronique, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, CHABOREL Sabrina, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, MELLA Florent

**Excusés ayant donné pouvoir : 7**

AUDOUIN Caroline à CAMBON Véronique, CHANTOURY Laurent à CHEMINADE Marie-Line, DAVIET Laurent à CARTIER Nicolas, DELCROIX Charles à EHLINGER François, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, TORCHUT Véronique à BARON Thierry, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

**Absents excusés : 2**

BETIZEAU Florence, EHLINGER François

**Secrétaire de séance :** CALLAUD Philippe

**Date de la convocation :** 16/02/2023

**Date de publication :** **08 MARS 2023**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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 domaine n°2022-17415-29833 du 7 juin 2022 joint en annexe 1,

Considérant que par mail et par courrier du 8 décembre 2022, a  
proposé d'acquérir la parcelle cadastrée section CN n°832 de 510 m<sup>2</sup> (plans joints en annexes 2 et 3) pour un montant de 51 500 € (cinquante et un mille cinq cent euros) net vendeur et sans clauses suspensives,



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 510 - article 775 – service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 9 février 2023,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession de la parcelle cadastrée section CN n°832 de 510 m<sup>2</sup> pour un montant de 51 500 € (cinquante et un mille cinq cent euros) net vendeur à \_\_\_\_\_, 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**

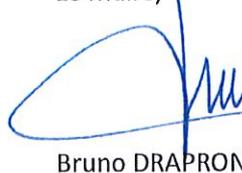
**Contre l'adoption : 0**

**Abstention : 0**

**Ne prend pas part au vote : 0**

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

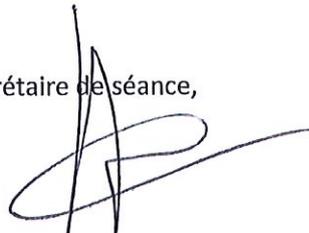
Le Maire,



Bruno DRAPRON



Le secrétaire de séance,



Philippe CALLAUD

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.

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230223-2023\_15-DE SD

S<sup>2</sup>LOW



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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 – 06 22 30 90 68

Réf DS : 8294850  
Réf OSE : 2022-17415-29833

Le 07/06/2022

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 :*

Parcelle en nature de terrain nu

*Adresse du bien :*

Rue Raymond Tillaud – 17100 SAINTES

*Valeur :*

51 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %  
(des précisions sont apportées au § 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 : 19/04/2022

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 19/04/2022

## 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 d'un terrain à bâtir au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

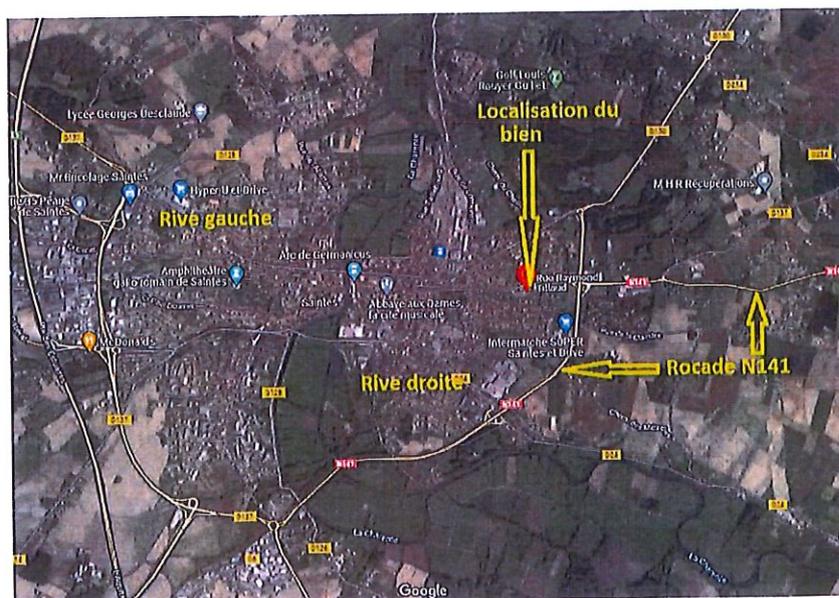
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 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°832	Rue Raymond Tillaud	510 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
TOTAL			510 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

La parcelle est un trapèze longeant la rue Raymond Tillaud par laquelle elle est accessible. Située hors lotissement, le terrain est néanmoins viabilisé. Selon le règlement du PLU, la zone UB b dans laquelle est localisée la parcelle, 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.

Le terrain marque une légère déclivité vers la rue.



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle CN n° 832 provient de la division d'une parcelle de plus grande taille cadastrée avant division CN 691 de 651 m<sup>2</sup> acquise la 02/09/2010 moyennant le paiement de 19 740 €, soit 30,33 €/m<sup>2</sup>.

### 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.

### 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

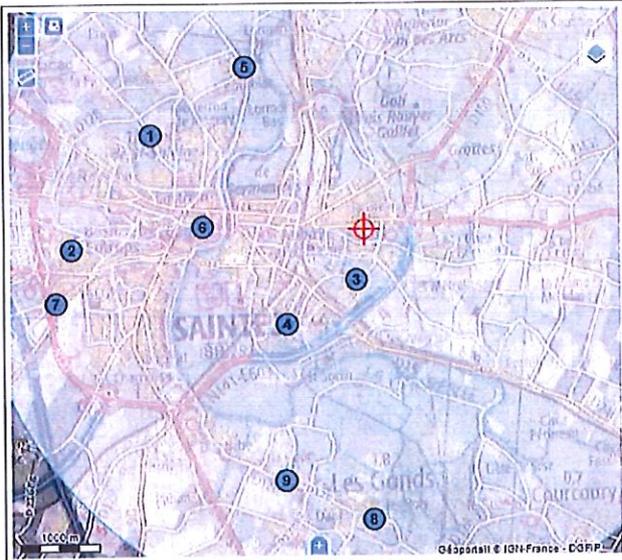
## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

	<b>Rappel des critères de recherche</b>
	<b>Périmètre de recherche</b> Adresse 20 r raymond lilaud, 17100, Saintes correspondant à la référence cadastrale : 17 415 / 000 C11 0832 Périmètre géographique : 6000 m autour <b>Période de recherche</b> De 08/2019 à 01/2022 <b>Caractéristiques du bien</b> 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//CVI/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

### 8.1.2. Autres sources

Pas de recherche complémentaire.

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

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>.

On note également que l'ensemble des ventes concerne des terrains destinés à recevoir des constructions individuelles dans un périmètre en faubourg du centre-ville.

Il est rappelé que le terrain est viabilisé, à l'instar des terrains en lotissement. Cependant, les terrains en lotissement répercutent des frais de commercialisation et de gestion qui n'ont pas cours sur des terrains hors lotissement.

Dans ces conditions, 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 % du prix de revient d'une terrain viabilisé selon la configuration et la topographie.

Calcul de la valeur vénale :  $100,95 \text{ €/m}^2 \times 510 \text{ m}^2 = 51 484,50 \text{ €}$  arrondi à 51 500 €.

## 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 **51 500€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 49 000 € (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,  
l'évaluateur,



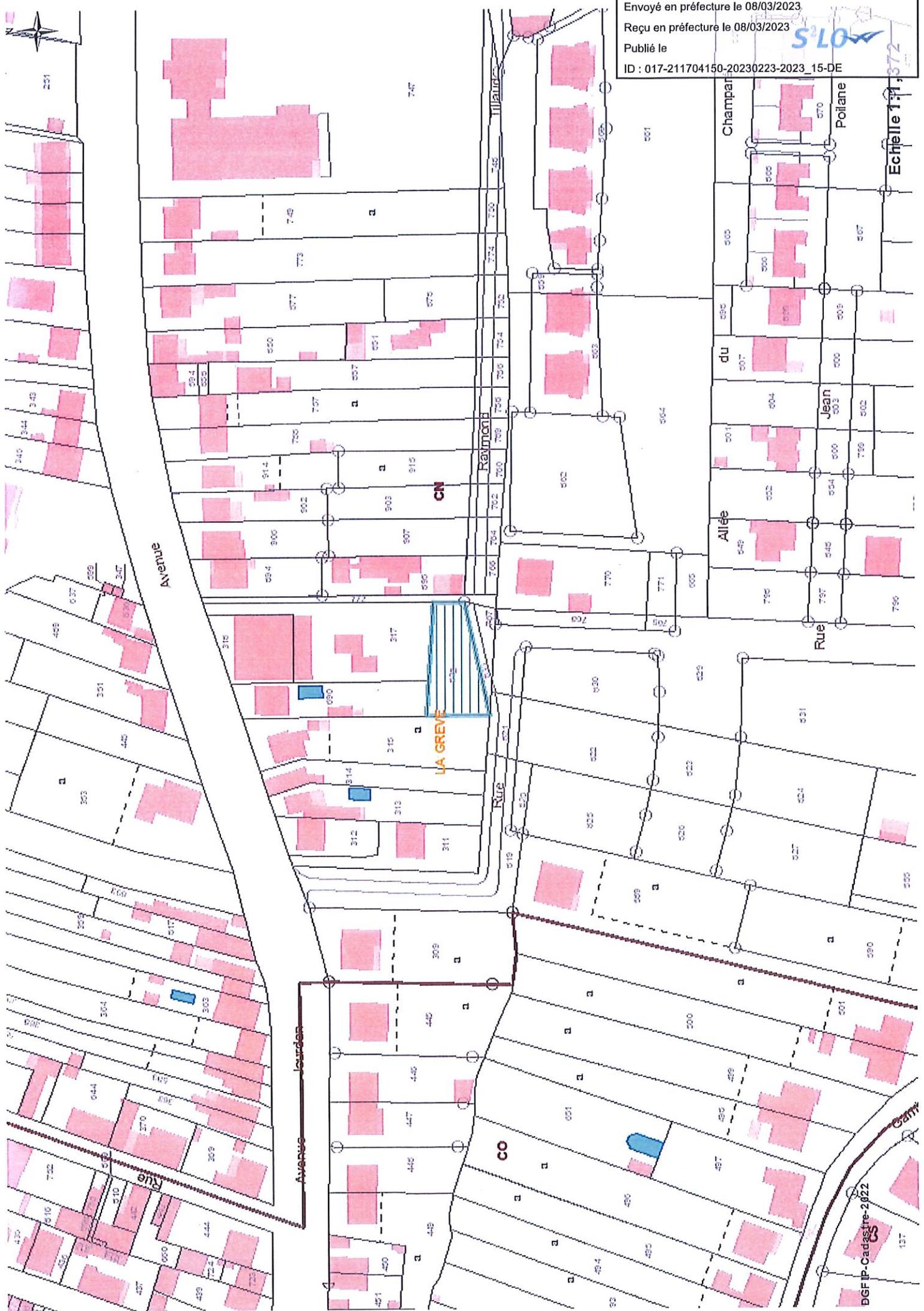
Olivier LE ROY  
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

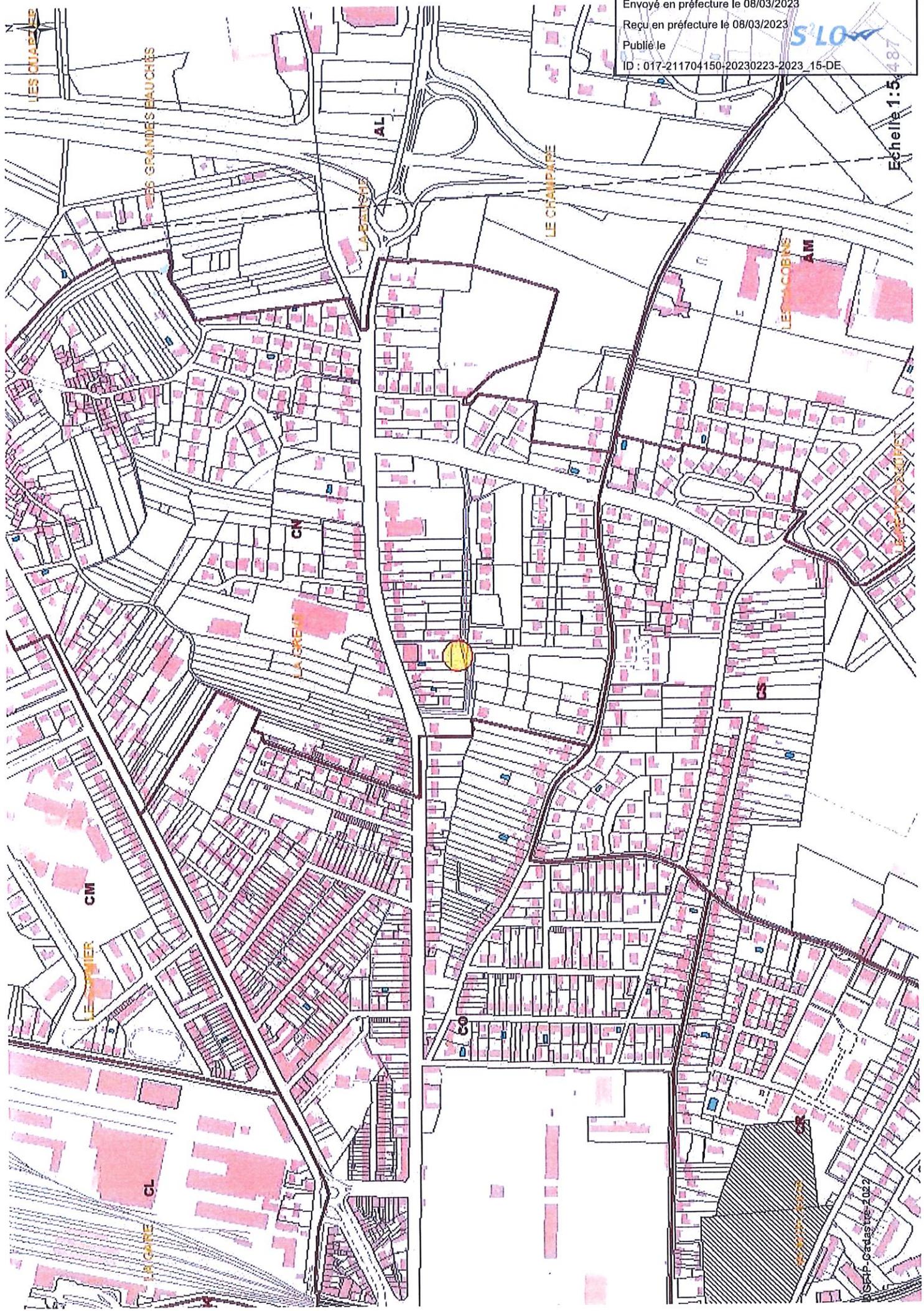
Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230223-2023\_15-DE



Echelle 1:1,372



Envoyé en préfecture le 08/03/2023  
Reçu en préfecture le 08/03/2023  
Publié le  
ID : 017-211704150-20230223-2023\_15-DE



Echelle 1:5000

