



Délibération
DAFU/ER/CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 5 OCTOBRE 2023

2023 – 106 QUARTIER DE LA FENETRE – ECHANGE DE PARCELLES AVEC LA SEMIS – REGULARISATION DE LA PROPRIETE DES PARCELLES CADASTREES BT 374, BT 379 et BT 418

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, MAUDOUX Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 8

BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MELLA Florent, BUFFET Martine à ABELIN-DRAPRON Véronique, CARTIER Nicolas à BERDAÏ Ammar, DAVIET Laurent à CHANTOURY Laurent, DIETZ Pierre à CHABOREL Sabrina, MARTIN Didier à MAUDOUX Pierre, TORCHUT Véronique à CHEMINADE Marie-Line, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 2

DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : DEBORDE Sophie

Date de la convocation : 28/09/2023

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération n°2023-74 du Conseil municipal du 13 juillet 2023 relative au quartier de la Fenêtre – désaffectation et déclassement des parcelles cadastrées section BT n°374 et n°379,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-40652 du 24 juillet 2023 (joint en annexe 1) concernant la cession des parcelles BT n°374 de 115 m² et BT n°379 de 253 m²,

Considérant que suite à la réalisation de la résidence Les Tilleuls dans le cadre du PRU de Saintes, le quartier de la Fenêtre a été reconfiguré,

Considérant que les parcelles cadastrées section BT n°374 de 115 m² et n°379 de 253 m² soit une superficie totale de 368 m² sont restées la propriété de la commune alors qu'elles font partie de l'espace de stationnement de la résidence Les Tilleuls (plans de situation joints en annexes 2 et 3),



Considérant que la ville et la SEMIS ont vendu conjointement des terrains non bâtis en face de cette résidence,

Considérant que le découpage parcellaire pour réaliser cette cession a laissé la parcelle cadastrée section BT n°418 de 87 m² entre l'espace public et les terrains vendus (plans de situation joints en annexes 2 et 3),

Considérant que l'incorporation de cette parcelle dans le domaine public communal permettra d'avoir un espace public homogène entre la rue Massiou et la future construction,

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,

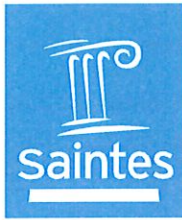
Considérant l'accord de la SEMIS pour un échange sans soulte au motif qu'il s'agit de la régularisation d'une situation existante liée au PRU de Saintes et à la cession de parcelles non bâties,

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

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2023, chapitre 21 – fonction 510 - article 2112– Autorisation de Programme 22URBAFONC - service TFON pour l'acquisition à la SEMIS de la parcelle cadastrée section BT n°418,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2023 au chapitre 024 – fonction 01 – article 024 – service TFON, la réalisation étant titrée au chapitre 77– fonction 510 - article 775 – service TFON pour la cession à la SEMIS des parcelles cadastrées section BT n°374 et n°379,

Après consultation de la Commission « Action et Développement Durable » du jeudi 21 septembre 2023,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'acquisition de la parcelle de la SEMIS cadastrée section BT n°418 de 87 m² à l'euro symbolique,
- Sur la cession à la SEMIS des parcelles cadastrées section BT n°374 et n°379 pour une superficie totale de 368 m² à l'euro symbolique,
- 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 qui seront partagés par moitié entre la ville et la SEMIS,
- Sur le classement dans le domaine public communal de la parcelle cadastrée section BT n°418 acquise par la ville à compter de la date de signature de l'acte de transfert de propriété.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 33

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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/07/2023

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

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: 12619335

Réf OSE : 2023-17415-40652

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain nu

Adresse du bien : Rue de la fenêtre – 17100 SAINTES

Valeur : 22 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.

S'agissant d'une régularisation, une valeur à l'Euro symbolique est parfaitement envisageable.

(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 :	22/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	22/05/2023

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 de deux parcelles non bâties à la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS). Ces parcelles sont intégrées dans le parking d'une résidence appartenant à la SEMIS. Il s'agit d'une régularisation.

Le cession des parcelles est prévue à l'Euro symbolique.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

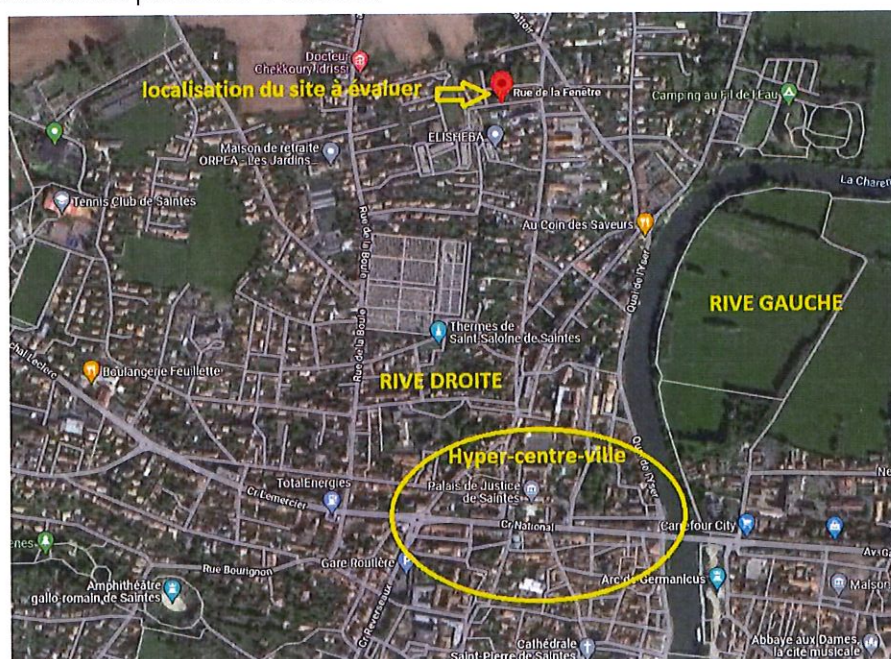
Le bien se situe sur la commune de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et 130 km de Bordeaux environ. Saintes est desservie par l'autoroute A10.



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

La rue de la Fenêtre n'offre pas une grande accessibilité depuis les grands axes routiers, ni depuis le centre-ville. Les parcelles se positionnent au nord de la rue de la Fenêtre, face à de petits logements sociaux en R+2.

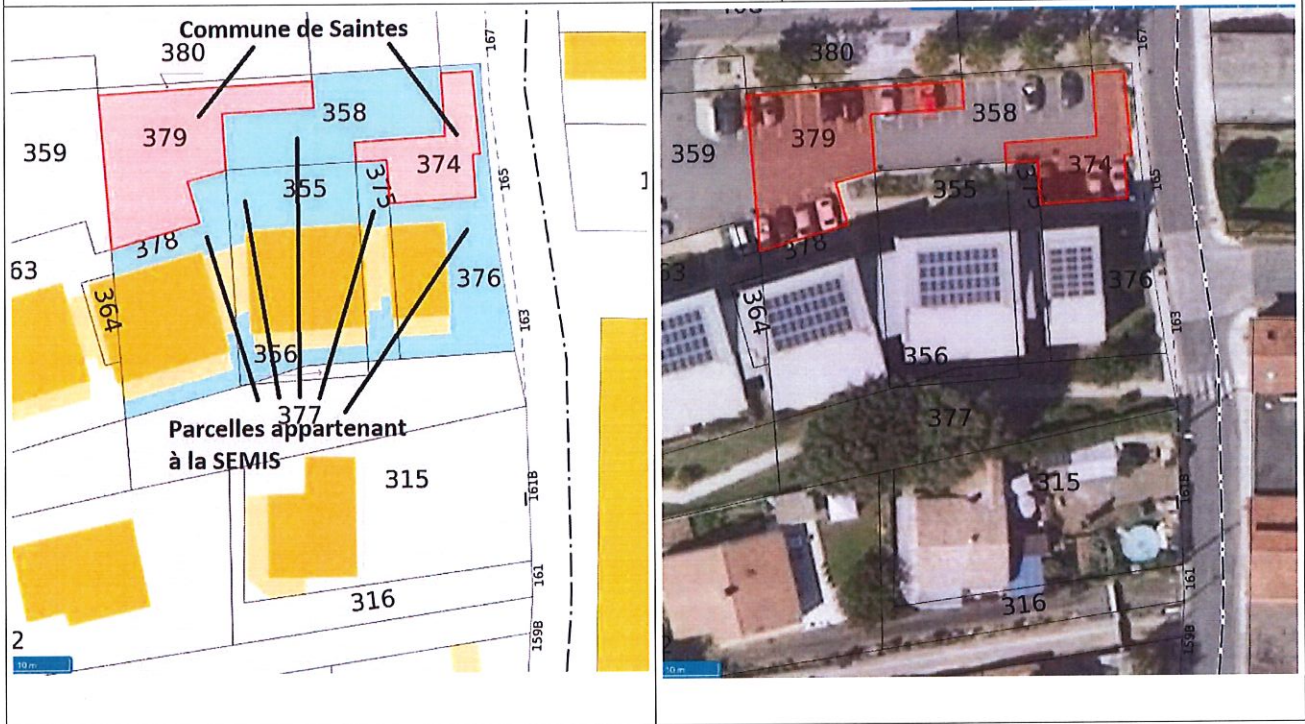
Le quartier est bien desservi par les transports publics avec un arrêt de bus (Ligne C – Station Massiou) juste devant les parcelles à évaluer.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	BT n° 374	La fenêtre	115 m ²	Parcelles en nature de parking bitumé.
	BT n° 379		253 m ²	
TOTAL			368 m²	



4.4. Descriptif

Les parcelles visées par l'évaluation sont en nature de parking aérien.



4.5. Surfaces du bâti

La totalité de la superficie des parcelles en nature de parking est de 368 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la Ville de Saintes.

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."

Les réseaux sont à proximité.

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 de biens équivalents.

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

S'agissant d'une régularisation, il convient de considérer que le parking est une construction sur sol d'autrui, et que, dans ces conditions, seule la valeur vénale de l'emprise nue sera évaluée.

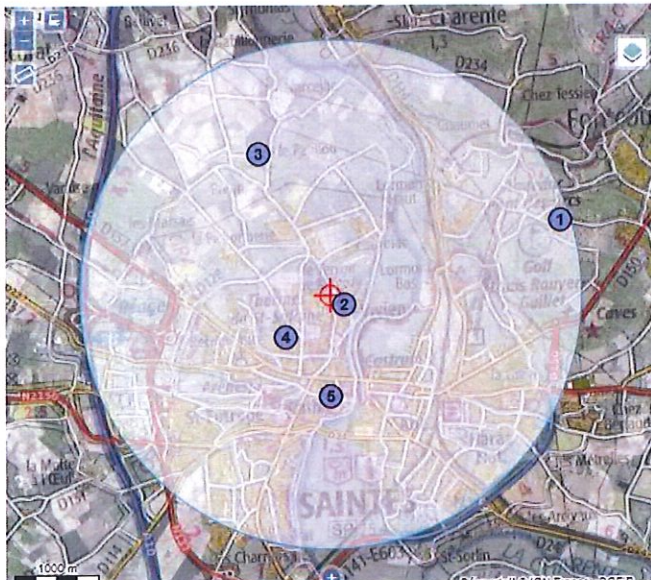
Par ailleurs, l'absence de vente dans ce secteur conduit à reprendre les éléments d'une évaluation réalisée en 2021.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

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. Cadastres	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	SAINTEs	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	SAINTEs	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	SAINTEs	12 ALL DE LA POWDRIERE	02/10/2020	1666	110 000	66,03	Terrain à bâtir
5	415//ZE/383//	UB h	SAINTEs	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, affiche un prix de vente plus que les trois autres terrains.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pas de recherches complémentaires.

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

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

L'évaluation réalisée le 25/10/2021 sous la référence 2022-17415-61618 concluait à une valeur vénale de 59,30 €/m².

Dans ces conditions, la valeur de 59,30 €, très supérieure à celle de 2018, se justifie pleinement au regard de la modicité de la superficie.

$368 \text{ m}^2 \times 59,30 \text{ €/m}^2 = 21\,822,40 \text{ €}$ arrondi à 22 000 €.

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 **22 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 21 000 € (arrondie).

Il est précisé que la cession est une opération de régularisation entre la SEMIS et la commune de Saintes faisant suite à des échanges parcellaires anciens. Dans ces conditions, une valeur à l'Euro symbolique est parfaitement envisageable.

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.

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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

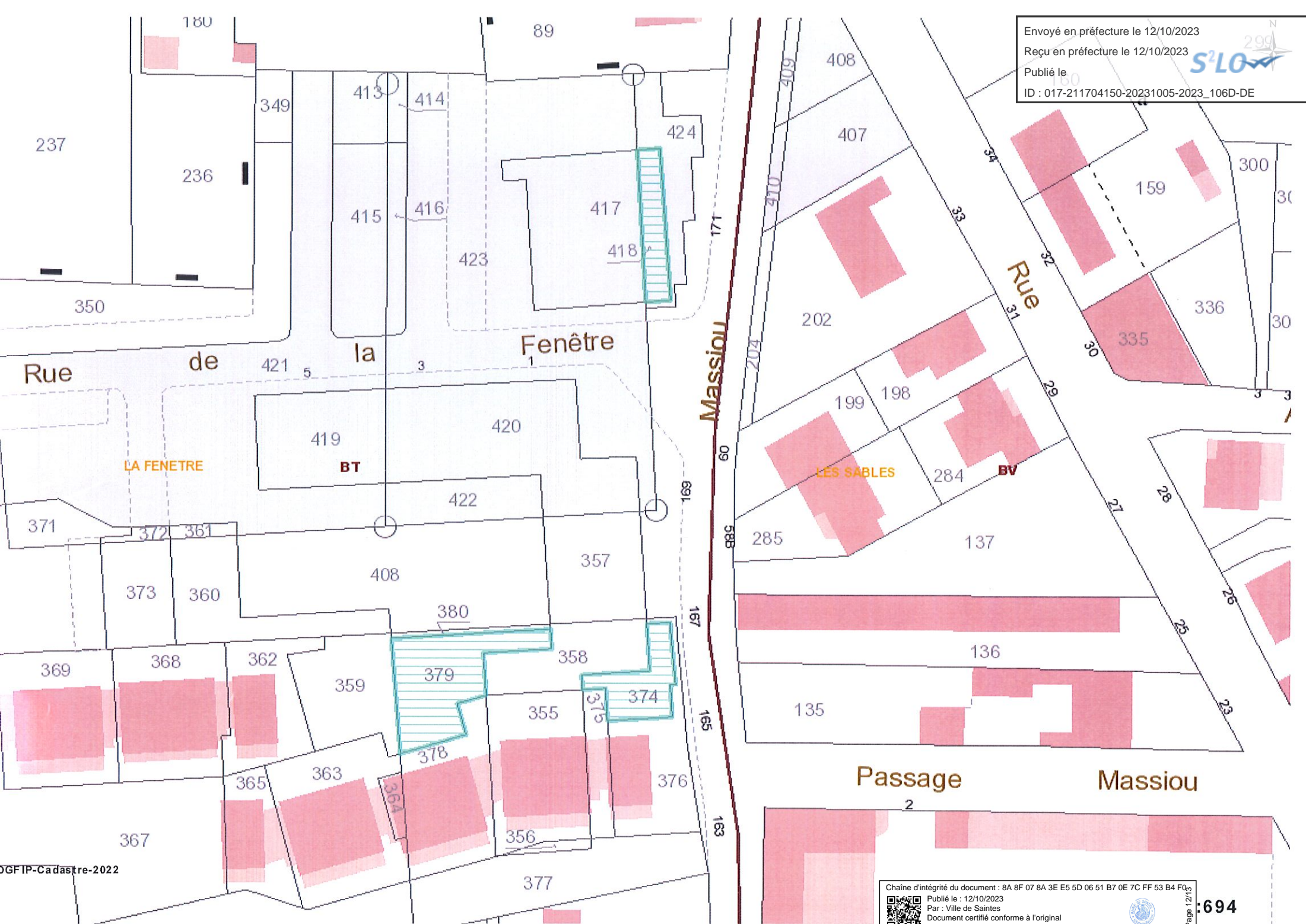
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

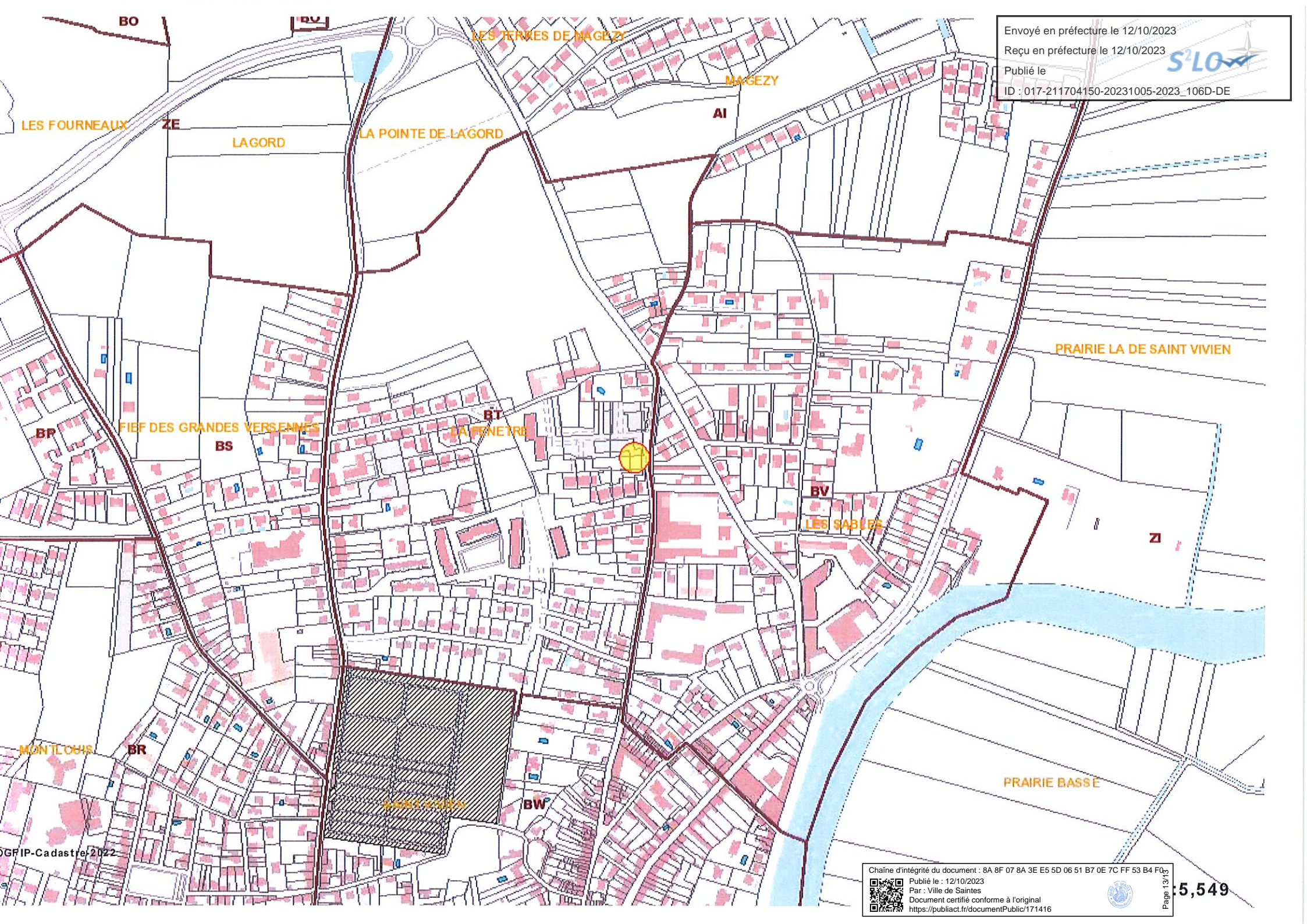
Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes Finances Publiques.





Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 017-211704150-20231005-2023_106D-DE



OGFIP-Cadastre 2022

Chaîne d'intégrité du document : 8A 8F 07 8A 3E E5 5D 06 51 B7 0E 7C FF 53 B4 F0
Publié le : 12/10/2023
Par : Ville de Saintes
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/171416>



Page 13/13

5,549