



Délibération
DAFU/ER-CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 JUILLET 2024

Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240711-2024_125-DE



**2024 – 125 RUE DES FOUGERES – CESSION DES PARCELLES CADASTREES
SECTION BD N°762 DE 3 M² ET BD N°763 DE 31 M²**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, DEREN Dominique, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 5

CARTIER Nicolas à DRAPRON Bruno, DEBORDE Sophie à TOUSSAINT Charlotte, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, CHABOREL Sabrina à DIETZ Pierre, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique

Absents excusés : 5

CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, DELCROIX Charles, MELLA Florent, VIOLLET Céline

Secrétaire de séance : Véronique ABELIN-DRAPRON

Date de la convocation : 04/07/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération n°2024-86 du Conseil municipal du 30 mai 2024 relative à la désaffectation et au déclassement des parcelles cadastrées section BD n°762 de 3 m² et BD n°763 de 31 m²,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-95700 du 4 janvier 2024 joint en annexe 1,



Considérant que Monsieur Frantz ROOS, propriétaire des parcelles cadastrées section BD n°495, 496, 497, 669 et 671, a demandé à acquérir les parcelles cadastrées section BD n°762 de 3 m² et BD n°763 de 31 m² afin de lui permettre d'avoir un ensemble non bâti homogène,

Considérant l'accord de Monsieur Frantz ROOS pour une acquisition au prix de 25 € le m² soit pour la superficie de 34 m² un montant total de 850 € (huit cent cinquante euros),

Considérant qu'il s'agit pour la ville de Saintes d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA,

Considérant que la vente des parcelles cadastrées section BD n°762 de 3 m² et BD n°763 de 31 m² doit être concrétisée par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2024 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 27 juin 2024,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession à Monsieur Frantz ROOS, ou à toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer, des parcelles cadastrées section BD n°762 de 3 m² et BD n°763 de 31 m² pour un montant de huit cent cinquante euros (850 €),
- 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 : 30

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,

Véronique ABELIN-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.

Direction Générale des Finances publiques

Le 04/01/2024

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: 15378694

Réf OSE : 2023-17415-95700

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 : Terrain de 20 m² environ zone UX

Adresse du bien : Rue des Fougères – 17100 SAINTES

Valeur : 500 €, soit 25 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.
(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, Foncier, Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	13/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	13/12/2023

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 envisage la cession d'un talus d'une vingtaine de mètre carré à un riverain qui souhaite l'acquérir pour obtenir un ensemble homogène de sa propriété.

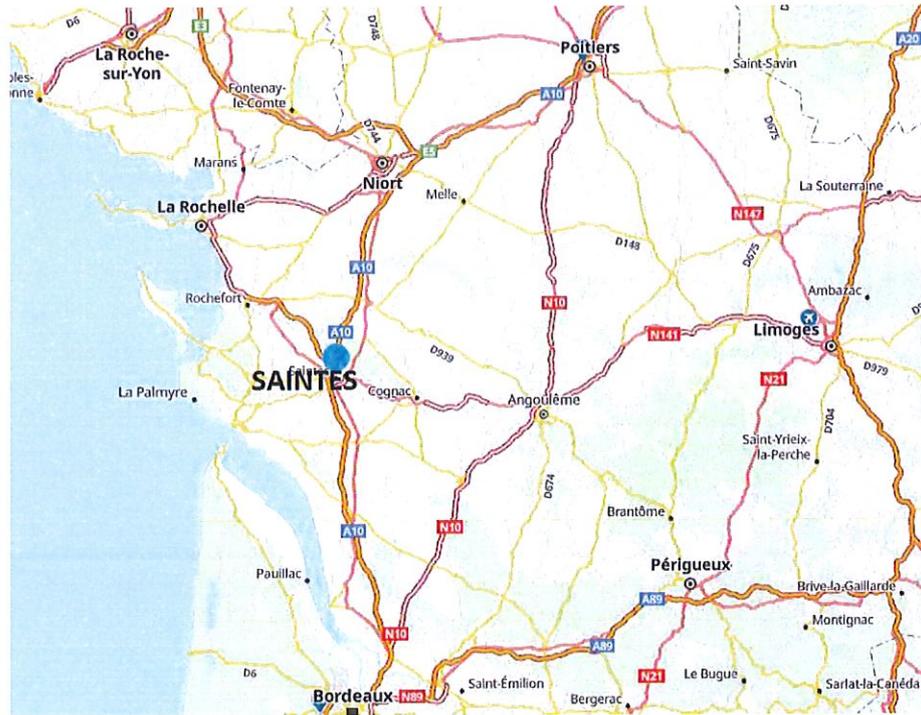
Le consultant demande un prix au m², la surface exacte n'étant pas encore déterminée par un géomètre expert.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

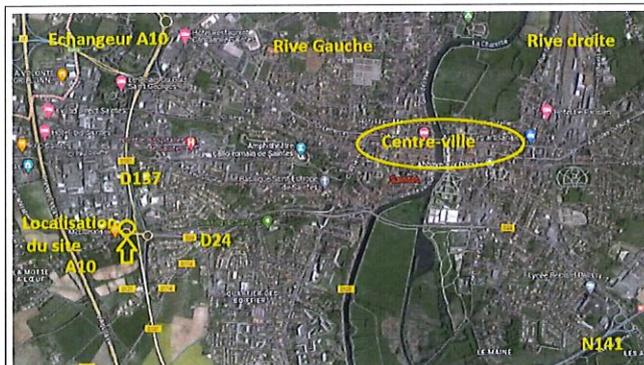
4.1. Situation générale

L'opération envisagée 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 à environ 120 km de Bordeaux. La ville de Saintes est desservie par l'autoroute A10 et la D137 qui constitue un axe routier majeur de la Charente-Maritime.



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

Située à proximité de la D137 sur la rive droite de la Charente, l'emprise à évaluer est au nord du rond-point qui dessert la zone industrielle de l'Ormeau de pied.



Localisation sur le territoire communal



Localisation dans le quartier

La D137 donne un accès rapide à la ceinture périphérique de Saintes et à l'autoroute A10.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise concernée	Nature réelle
Saintes	NC	Rue de la Boissarderie	- m ²	20 m ² environ	Terrain en nature de talus et d'espace vert.
TOTAL			975 m ²	20 m ²	

4.4. Descriptif

L'emprise à céder fait partie d'un talus qui borde un rond-point qui dessert les grands axes entrants dans la ville et la zone industrielle de l'Ormeau de Pied.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le terrain visée par l'évaluation fait partie du domaine public communal de la ville de Saintes. Sa cession doit être précédée d'une décision de déclassement et de désaffectation du domaine public.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'emprise est située en zone UX du PLU. "*La zone UX est équipée et destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités*".

6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017, le 11/01/2021, et le 30 mars 2021 (modification simplifiée n°2).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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.

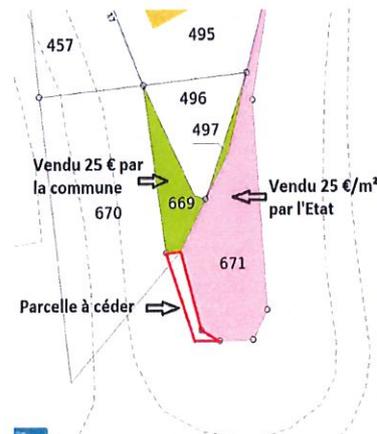
Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 Sources et critères de recherche – Termes de référence Terrains Zone UX

Compte tenu de la particularité du terrain, et de l'impossibilité de recenser des termes de comparaison similaires, il est fait référence aux acquisitions réalisées par le propriétaire sur ce même talus.



Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	17/06/2016	Rue des Fougères	BD n° 669 et BD n° 497	137 m ²	-	UX	3 425 €	25 €	Vendu par la commune de Saintes au propriétaire mitoyen de la parcelle BD n° 495 et 496.	
2	26/07/2023	Rue des Fougères	BD n° 671	464 m ²	-	UX	11 600 €	25 €	Vendu par l'État français à après déclassement du domaine public routier au propriétaire mitoyen de la parcelle BD n° 495 et 496.	
								moyenne	25 €	
								dominante	25 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pas de recherches complémentaires compte tenu du faible enjeu.

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

Les parcelles mitoyennes se sont vendues à 25 €/m² ce qui le prix moyen le plus souvent constaté des cessions des terrains en zone UX.

Ce prix est retenu en tant que valeur de référence.

La particularité du terrain et notamment sa topographie et sa faible superficie plaident en faveur d'une large marge d'appréciation 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 **500 €, soit 25 €/m²**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **400 € (arrondie), soit 20 €/m²**.

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.

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.

Par ailleurs, le consultant peut toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

- Le document cadastre au parcellaire cadastral établi le 16 octobre 2015 sous le

ID : 017-211704150-20240711-2024_125-DE

AGT
Christophe GUILLEMET
 GEOMETRE-EXPERT
 N° d'inscription : 06005
 Successeurs des cabinets
 OUDET-BARRAUD-PASCON-COQUILLEAU

Bureau de SAINTES
 12, rue des Rochers 17100 SAINTES
 Téléphone: 05.46.93.59.84
 saintes@agt-geometre.com

Bureau de JONZAC
 33, Place du Château 17500 JONZAC
 Téléphone: 05.46.48.06.62
 jonzac@agt-geometre.com

Bureau de PONS
 3, rue des Catalpas 17600 PONS
 Téléphone: 05.46.93.59.84
 pons@agt-geometre.com



Situation:
 DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
 COMMUNE DE SAINTES
 Section BD n°670 et domaine public
 Requérant :
 M. Frantz ROOS

- LEGENDE
- Borne O.G.E. existante
 - Borne O.G.E. posée
 - Application cadastrale
 - Limite de propriété
 - Nouvelle limite
 - Talus

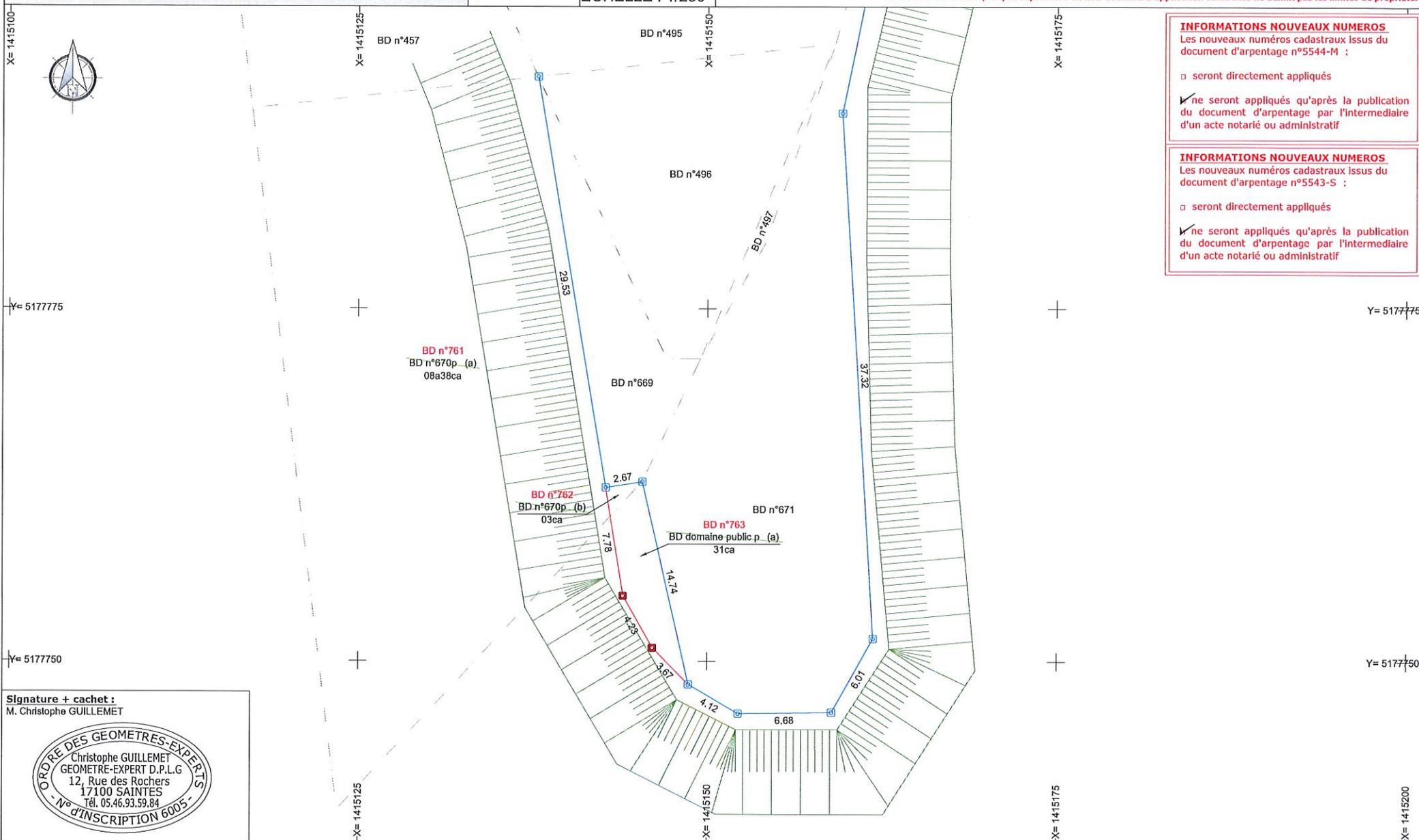
Planimétrie rattachée au système Lambert 93 CC46
 Altimétrie rattachée au système N.G.F. IGN89

Dossier : 1 24 03 106
 Saintes, le 22 avril 2024
 Format : A3

ECHELLE : 1/250

PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

Plan établi en couleur, ne pas reproduire en noir et blanc. L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.



INFORMATIONS NOUVEAUX NUMEROS
 Les nouveaux numéros cadastraux issus du document d'arpentage n°5544-M :

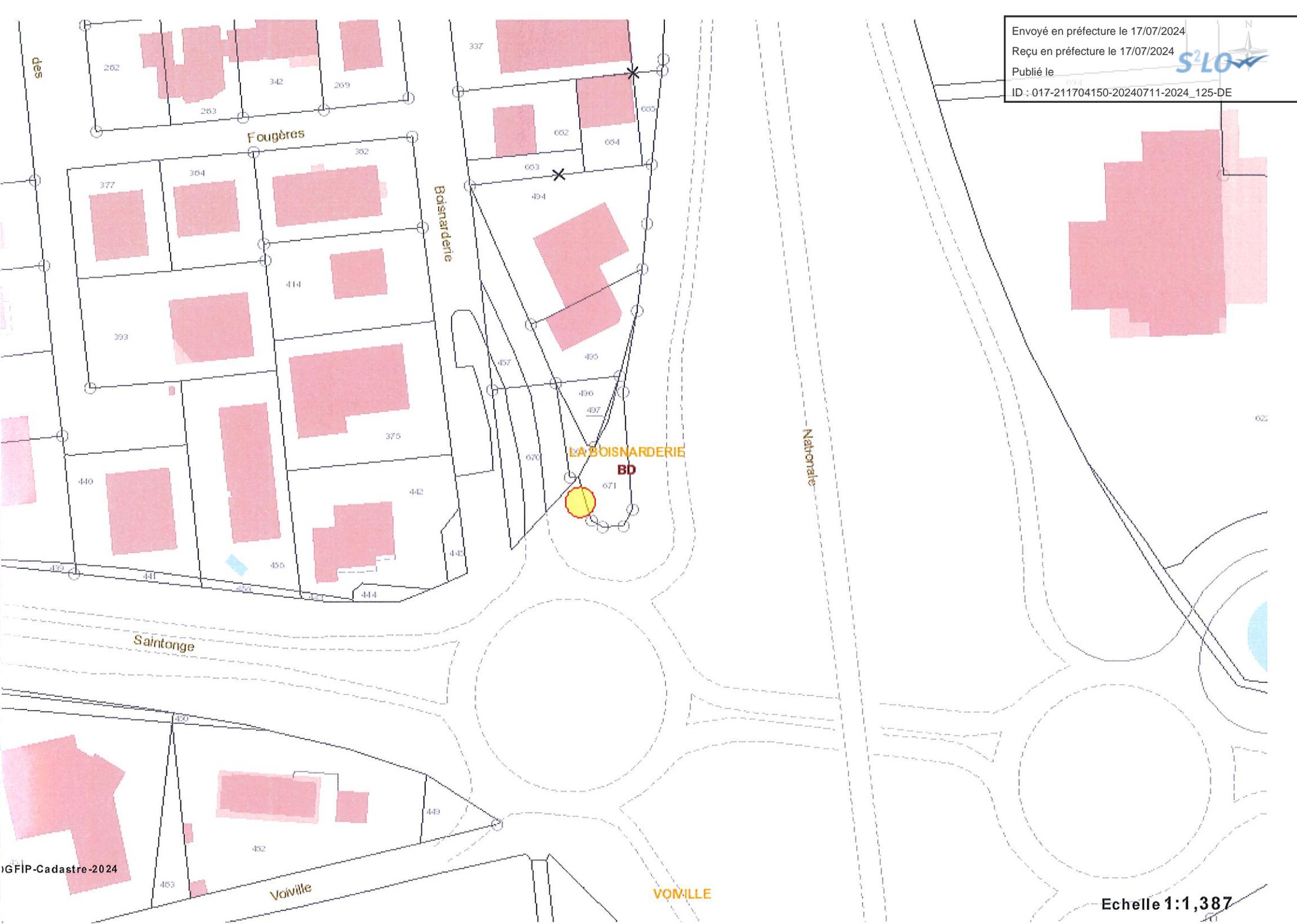
- seront directement appliqués
- ne seront appliqués qu'après la publication du document d'arpentage par l'intermédiaire d'un acte notarié ou administratif

INFORMATIONS NOUVEAUX NUMEROS
 Les nouveaux numéros cadastraux issus du document d'arpentage n°5543-S :

- seront directement appliqués
- ne seront appliqués qu'après la publication du document d'arpentage par l'intermédiaire d'un acte notarié ou administratif

Signature + cachet :
 M. Christophe GUILLEMET

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
 Christophe GUILLEMET
 GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
 12, Rue des Rochers
 17100 SAINTES
 Tél. 05.46.93.59.84
 N° d'INSCRIPTION 6005





LA BOISNARDÈRE
BD

BOUVILLE