



Délibération  
DAFU/ER-CP

## CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 3 OCTOBRE 2024

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20241003-2024\_140-DE



2024 – 140 CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS 43 RUE DES PINAUDS –  
PARCELLES CADASTREES SECTION DS N°160 – 246 ET 248

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 25**

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

**Excusés ayant donné pouvoir : 9**

CARTIER Nicolas à CHEMINADE Marie-Line, CHANTOURY Laurent à TERRIEN Joël, DAVIET Laurent à BERDAÏ Ammar, GUENON Delphine à TORCHUT Véronique, MAUDOUX Pierre à BENCHIMOL-LAURIBE, MARTIN Didier à DIETZ Pierre, MELLA Florent à CATROU Rémy, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

**Absents excusés : 1**

DELCROIX Charles

Secrétaire de séance : BARON Thierry

Date de la convocation : 26/09/2024

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°2018-13 du Conseil municipal du 13 février 2018 relative à la désaffectation d'un ensemble immobilier sis 43 rue des Pinauds – parcelle cadastrée section DS n°164 à Saintes,

Vu la délibération n°2018-14 du Conseil municipal du 13 février 2018 relative au déclassement d'un ensemble immobilier sis 43 rue des Pinauds – parcelle cadastrée section DS n°164 à Saintes,



Vu la délibération n°2023-142 du Conseil municipal du 7 décembre 2023 relative à la rue des Pinauds – désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée section DS n°248 de 310 m<sup>2</sup>,

Considérant que la parcelle cadastrée DS n°160 de 408 m<sup>2</sup> n'a jamais été affectée à l'usage direct du public ou à un service public et qu'à ce titre elle fait partie du domaine privé de la commune,

Considérant la division de la parcelle cadastrée section DS n°164 aujourd'hui cadastrée section DS n°246 et n°247,

Considérant l'avis du domaine n°2024-17415-11023 du 29 février 2024 joint en annexe 1,

Considérant que l'ensemble immobilier situé 43 rue des Pinauds cadastré section DS n°160 de 408 m<sup>2</sup>, DS n°246 de 644 m<sup>2</sup> et DS n°248 de 310 m<sup>2</sup> (plans de situation joints en annexes 2 à 4) est inoccupé et n'a plus d'intérêt pour la ville,

Considérant que Madame Laetitia ORIEUX et Monsieur Quentin MANCIA ont fait une proposition pour acquérir ce bien pour un montant de 100 000 € (cent mille euros),

Considérant qu'il est proposé de réaliser un compromis de vente comprenant une clause suspensive d'obtention de prêt au profit de Madame Laetitia ORIEUX et Monsieur Quentin MANCIA,

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 de l'ensemble immobilier situé 43 rue des Pinauds cadastré section DS n°160 de 408 m<sup>2</sup>, n°246 de 644 m<sup>2</sup> et n°248 de 310 m<sup>2</sup> soit une superficie totale de 1 362 m<sup>2</sup> 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 BFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 510 – article 775 – service BFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 19 septembre 2024,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession à Madame Laetitia ORIEUX et Monsieur Quentin MANCIA, ou à toute personne physique ou morale, pouvant s'y substituer de l'ensemble immobilier situé 43 rue des Pinauds, cadastré section DS n°160, 246 et 248, pour un montant de 100 000 € (cent mille 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 l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

**ADOpte à l'unanimité ces propositions.**

**Pour l'adoption : 34**

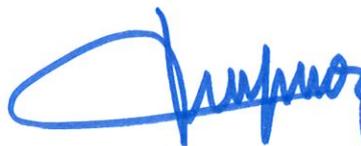
**Contre l'adoption : 0**

**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



Le secrétaire de séance,



Thierry BARON

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.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20241003-2024\_140-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 29/02/2024

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: 16247547

Réf OSE : 2024-17415-11023

## 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://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Maison individuelle de 92,57 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :* 43, rue des Pinauds – 17100 SAINTES

*Valeur :* 107 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.  
(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 :	12/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	12/02/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder trois parcelles cadastrées DS n° 644, DS n° 248 et DS n° 160 dont la première citée supporte une maison d'habitation et la seconde un ancien cabanon et un ancien chenil ou poulailler, la troisième étant libre de tout encombrement.

Ces trois parcelles avaient fait l'objet d'une évaluation séparée en 2023.

**DS n° 644** : Parcelle supportant la maison évaluée le 25/10/2023 à 90 000 € (réf. DS : 14075857 – OSE n° 2023-17415-71110 ;

**DS n° 248** : Parcelle enclavée encombrée par un cabanon vétuste non valorisé, évaluée le 26/10/2023 à 9 600 € (Réf. DS : 13633188 – OSE n° 2023-17415-71109 ;

**DS n° 160** : Parcelle enclavée nue évaluée le 06/09/2023 à 12 600 € (Réf. DS : 13633199 – OSE n° 2023-17415-60166).

Ces parcelles avaient été évaluées dans le cadre de la purge du droit de priorité ou pour les proposer aux riverains.

Les propositions faites aux riverains n'ont pas abouti et, suite au refus tacite de l'exercice du droit de priorité dans la cadre d'une expropriation, la commune souhaite céder l'ensemble parcellaire.

<sup>1</sup> 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<sup>ème</sup> 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 l'extrême ouest de la zone urbanisée de la ville de Saintes, la maison est proche des grands boulevards périphériques de la ville. De fait, les accès au boulevard périphérique de la ville (D24), à la D137, axe majeur vers Bordeaux et à l'autoroute, sans être immédiats, sont rapides.



Localisation sur le territoire communal



Localisation dans le quartier

La maison est en contrebas de la D 137, qui constitue pour partie la rocade périphérique de Saintes. Les nuisances sonores liées à la proximité de la rocade, axe très passant, sont atténuées par un mur anti-bruit sur le parapet du pont enjambant la rue des Pinauds, mais reste un élément de moins-value important.

### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	DS n° 246	43, rue des Pinauds Les Ballandreaux	644 m <sup>2</sup>	Parcelle supportant un bâti à usage d'habitation individuelle
	DS n° 248		310 m <sup>2</sup>	Parcelle en nature de jardin encombré par un ancien cabanon et un ancien chenil ou poulailler
	DS n° 160		408 m <sup>2</sup>	Parcelle en nature de jardin
<b>TOTAL</b>			<b>1 362 m<sup>2</sup></b>	



### 4.4. Descriptif

Les trois parcelles forment un polygone allongé avec une façade au sud, rue des Pinauds.

**La parcelle DS n° 246** supporte une maison dont le descriptif est intégralement repris à partir des éléments produits lors de la dernière évaluation.

Descriptif produit par le consultant lors de sa première demande le 17/02/2022 : "*Maison d'habitation construite en 1965 sur un terrain d'une superficie de 672 m<sup>2</sup>. La maison se compose: - Au RDC: entrée, WC, couloir de 3.80 m<sup>2</sup> desservant d'un côté le salon / séjour de 40 m<sup>2</sup> et de l'autre côté la cuisine de 9.80 m<sup>2</sup>. - Au 1er étage: palier de 4.70 m<sup>2</sup> desservant la salle de bains de 3.50 m<sup>2</sup> comprenant une douche et 3 chambres de 12.10 m<sup>2</sup>, 12.20 m<sup>2</sup> et 10.20 m<sup>2</sup> dont les 2 dernières avec un placard. Garage attenant de 25 m<sup>2</sup> accessible par la cuisine*".

"*La maison a fait l'objet de diagnostics immobiliers et d'un audit énergétique joints. La maison a subi des dégradations depuis l'évaluation du 1er mars 2022 . Au vu des photos produites à l'appui de la précédente demande, il est avéré que la maison s'est dégradée.*

Ce descriptif est complété par celui réalisé en 2015 à l'occasion d'une demande d'évaluation émanant du même consultant (avis n° 2015-415V1238 du 07/10/2015). L'évaluateur, suite à la visite

des locaux le 25/09/2015, avait constaté que les sols étaient carrelés, les murs tapissés ou peints et qu'il y avait du lambris dans le salon. Les huisseries sont en PVC double vitrage. La maison est chauffée au gaz de ville. Un jardin arboré entoure la maison.

### Comparatif Photos 2022 - Photos 2023

2022



Salon 2022

2023



Salon 2023



Garage 2022

Garage 2023



Cuisine 2022



Cuisine 2023



Chambre 1 - 2022



Chambre 1 - 2023

Photos 2022 et avant.



Entrée 2022

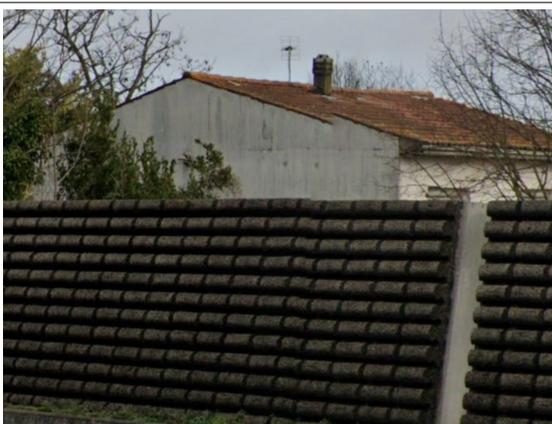


Allée 2022



Garage 2022

La comparaison entre les deux séries de photographies témoigne d'une dégradation du bien avec des équipements qui ont disparu ( Chauffage, évier).



Murs anti-bruit



Parapet

**La parcelle DS n° 310** faisait partie du domaine public et est entrée dans le domaine privé de la commune suite à sa désaffectation du domaine public. Elle se situe dans le prolongement de la parcelle DS n° 246. "Le terrain est en friche et supporte un cabanon vétuste, à l'abandon, fait de matériaux hétéroclites. Sa façade ouest est à proximité d'un mur anti-bruit construit sur le parapet du pont de la RD 137 qui enjambe la rue des Pinauds. C'est une parcelle enclavée non viabilisée".

Il est précisé que ces constructions ne sont pas légales (cabanon supérieur à 5 m<sup>2</sup> en zone NC).



Chenil ou poulailler



Cabanon

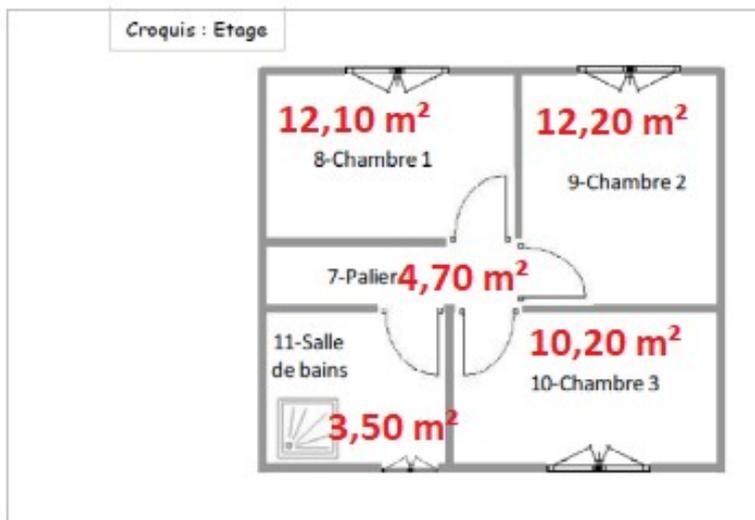
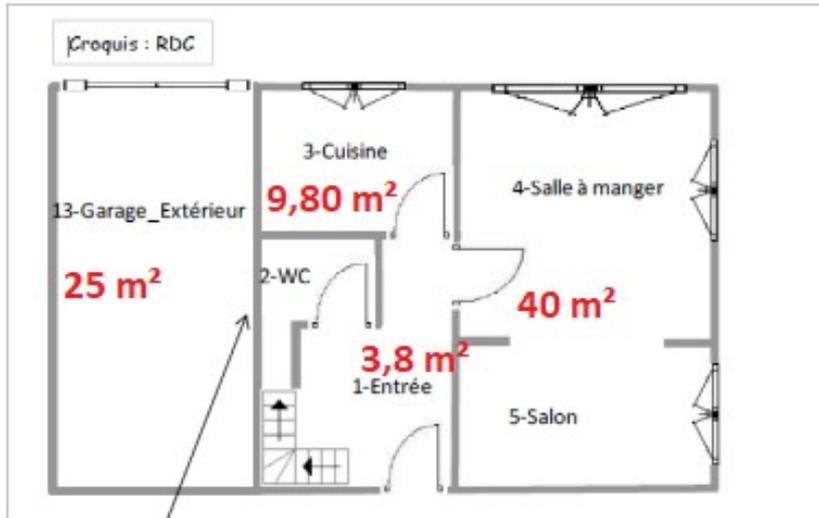
**La parcelle DS n° 160** est un polygone harmonieux situé à l'est de la D137. Elle est enclavée par des parcelles de propriétaires riverains au nord, à l'est et par le domaine public au sud.



**L'ensemble parcellaire formant un tout, les parcelles DS n° 310 et 160 ne peuvent plus être qualifiées de parcelles enclavées.**

**En effet, l'enclavement cesse en cas de réunion de parcelles enclavées avec une parcelle non enclavée.**

## 4.5. Surfaces du bâti



La surface des pièces est tirée des informations données par le consultant et reste une approche approximative.

Un diagnostic de performance énergétique établi le 29/03/2023 fait état d'une surface habitable de **92,57 m<sup>2</sup>**. Cette valeur, plus fiable, est retenue en tant que surface habitable de référence.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

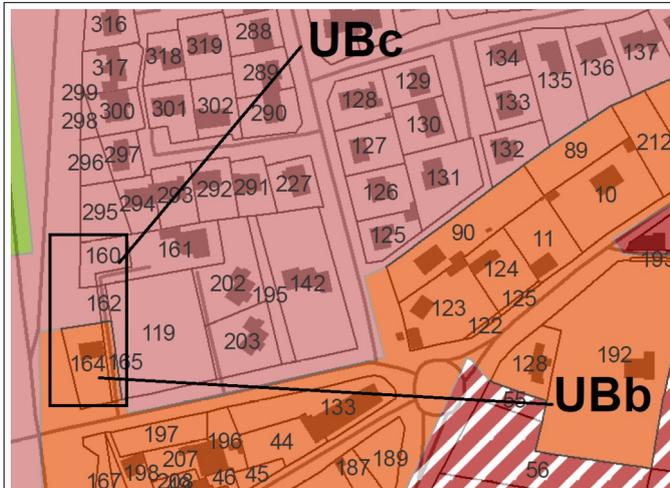
La commune de Saintes est devenue propriétaire suite à une ordonnance d'expropriation du 24 mars 1980.

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles



#### Parcelle DS n° 246 : Zone UBb du P.L.U.

"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..."

#### Parcelle DS n° 248 et 160 : Zone UBc du P.L.U.

"le sous-secteur UBc correspondant aux extensions pavillonnaires récentes et présentant un potentiel de densification à plus long terme..."

(Extrait du règlement du PLU de Saintes).

### 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

Préalablement, il est rappelé que les trois parcelles ont été évaluées 2023, la parcelle DS n° 246 supportant la maison à 90 000 €, la parcelle DS n° 248 à 9 600 € et la parcelle DS n° 160 à 12 600 €.

Cependant la valeur vénale de l'ensemble ne peut se résumer à la somme des trois valeurs.

En effet, Il s'avère que la valeur de deux parcelles nues avaient été évaluées en nature de terrain enclavé et de fait, il avait été appliqué la jurisprudence applicable aux terrains enclavés en zone constructibles.

Pour mémoire :

Il est indiqué dans l'Arrêt de la Cour de cassation, Chambre civile 3, 15 mars 2018, 17-13586 <https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20180315-1713586>

« la qualification de terrain à bâtir est réservée aux terrains qui, à la date de référence, sont à la fois desservis par des réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable) et situés dans un secteur désigné comme constructible par le plan d'urbanisme; que la voie d'accès s'entend de la possibilité pérenne d'accéder au terrain en cause, de sorte qu'une simple tolérance, non consacrée par un titre, n'est pas suffisante pour considérer que cette condition est satisfaite »

« dès lors les conditions pour que [le lot 23] puisse être considéré comme un terrain à bâtir n'étant pas réunies, c'est à bon droit que le premier juge a opéré pour déterminer sa valeur, **un abattement de 50 % sur celle d'un terrain à bâtir**, de sorte que la décision contestée doit être confirmée sur ce point » (arrêt, p. 5 et 6) »

Or, ces parcelles ne sont plus enclavées. Dès lors, deux approches évaluatives se profilent.

La première consiste à évaluer un bâti en nature de logement individuel terrain intégré. Dans cette hypothèse, Il est 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.

La seconde consiste à valoriser le terrain non bâti par une évaluation dite par zone. Cette approche part du postulat que l'acquéreur de l'ensemble parcelle maîtrise l'accès (servitude de passage) au terrain en fond de zone, sous peine d'enclavement.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Évaluation de la maison terrain intégré - Sources internes à la DGFiP et critères de recherche

**Périmètre de recherche**  
 Adresse Adresse inconnue (x:45.73762099999999; y:-0.65953)  
 Périmètre géographique : 3000 m autour

**Période de recherche**  
 De 01/2021 a 01/2024

**Caractéristiques du bien**  
 Maison de 80 à 120 m<sup>2</sup>  
 Période de construction : de 1960 à 1980  
 Nombre de niveaux : de 1 à 2  
 Surface du terrain : de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Description – observations
1	415//BV/204// 415//BV/202// 415//BV/281// 415//BV/279//	SAINTES	33 RUE DE L ABATTOIR	16/03/2021	1975	3	1370	82	141 000	1719,51	Maison sur un niveau avec SDB, salon, deux chambres, un garage, une chaufferie., vendu à un artisan du bâtiment
1bis	415//BV/204// 415//BV/202// 415//BV/410// 415//BV/407//	SAINTES	33 RUE DE L ABATTOIR	02/12/2022	1975	3	1200	82	315 000	3841,46	Même maison que le terme précédent mais rénovée avec réaménagement de la distribution des pièces avec une surface de terrain légèrement inférieure.
2	415//DM/10//	SAINTES	18 RUE DE L ALMA	28/09/2022	1964	4	1994	105	178 000	1695,24	Maison élevée sur sous-sol semi-enterré avec trois chambres, SDB, atelier, cave,Etc
3	415//DK/589// 415//DK/591//	SAINTES	9 CHE DES BLANCHARDES	28/09/2021	1967	4	1110	84	260 750	3104,17	Maison sur deux niveaux en rez-de-jardin, 3 chambres, garage, cave, buanderie, etc.
4	415//BS/36//	SAINTES	173 RUE DE LA BOULE	14/06/2021	1964	4	1128	92	236 000	2565,22	Maison sur deux niveaux avec garage, 4 pièces.
5	415//BV/364// 415//BV/361//	SAINTES	8 IMP DE LA COMBE	05/04/2022	1972	4	1593	80	110 000	1375	Maison de plain-pied avec double séjour, trois chambres, cuisine, etc.
6	415//CV/166//	SAINTES	22 RUE DU MAINE	05/08/2022	1968	4	1727	106	310 000	2924,53	Maison sur un niveau 5 pièces, avec garage et cave
7	415//CV/130// 415//CV/131//	SAINTES	80 CHE DE LA PRAIRIE	30/03/2021	1978	4	1148	85	111 000	1305,88	Mison vendue par SEMIS (SA HLM) 5 pièces, un garage attenant, jardin avec une petite construction annexe. de plain-pied avec double séjour, trois chambres, cuisine, etc.
8	415//ZY/59//	SAINTES	38 RTE DE RETAUD	05/05/2022	1977	4	2000	82	207 400	2529,27	Maison mitoyenne sur deux niveaux 5 pièces, 3 chambres, hangar, garage, cave, piscine hors sol
9	415//BV/404//	SAINTES	11 ALL DES VIGNES	28/05/2021	1978	4	1442	102	278 120	2726,67	Maison de plain-pied 5 pièces (3ch), un garage attenant, une piscine.

2378,695 Moyenne

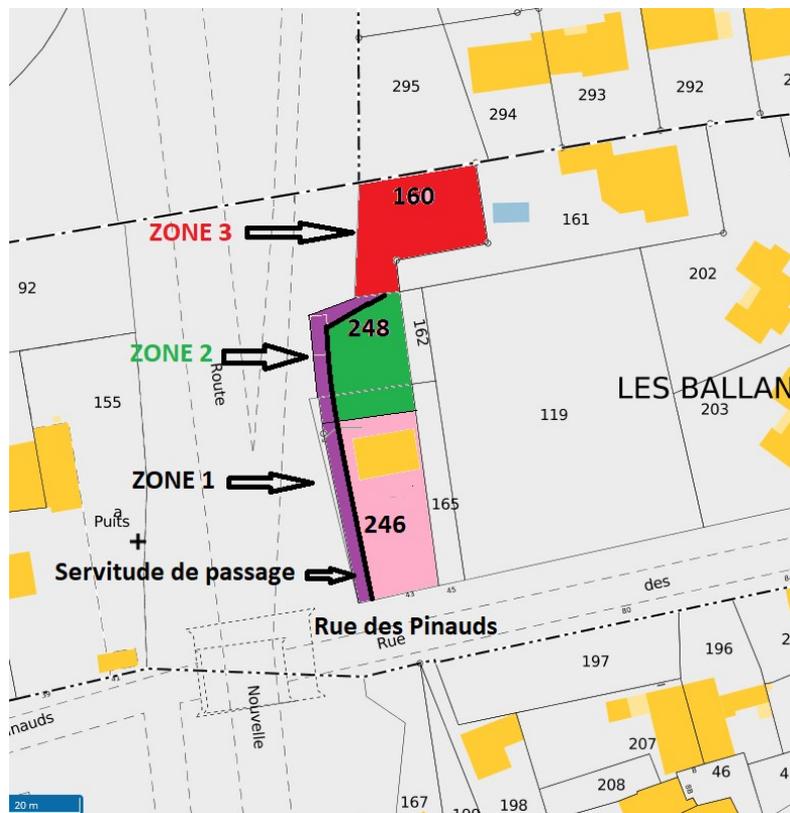
Au cours des 3 dernières années, les ventes de maisons construites entre 1960 et 1980 offrant une superficie comprise entre 80 et 120 m<sup>2</sup>, sur des terrains de 1000 à 2000 m<sup>2</sup> se sont négociées au prix moyen de 2 378,67 €/m<sup>2</sup>.



### 8.1.2.Évaluation par zone

Les évaluations réalisées en 2023 sont toujours valables. Cependant, les parcelles cadastrées DS n° 248 et 160 ayant perdu leur caractère enclavé, doivent être évaluées différemment.

En effet, ces parcelles formant un ensemble avec la parcelle supportant la maison offrent néanmoins un potentiel de constructibilité après division et aménagement d'une servitude de passage. Bien que éloignées des réseaux, ces parcelles retrouvent un caractère constructible qu'il convient de valoriser. Pour autant, elles restent soumises à des contraintes et l'éloignement des réseaux doit être intégré dans la valeur vénale. Cet éloignement est pris en considération dans une approche de la valeur par zone.



Après aménagement d'un passage autorisant le croisement de deux véhicules, la zone 2 doit être agrandie en empiétant sur la superficie de la zone 1 (parcelle DS n° 246). La zone 2 est évaluée à 300 m<sup>2</sup> et la zone 3 à 400 m<sup>2</sup>.

La zone 2 subit un abattement de 25 % et la zone 3 un abattement de 50 % estimée lors de deux dernières évaluations des parcelles nues en date du 06/09/2023 pour la parcelle DS n° 160 et du 26/10/2023 pour la parcelle DS 248.

**Pour mémoire : l'étude de marché réalisée à l'occasion de ces évaluations :**

**Périmètre de recherche**

Adresse Adresse inconnue (x:45.737620999)

Périmètre géographique : 1000 m autour

**Période de recherche**

De 08/2020 a 08/2023

**Caractéristiques du bien**

Non bâti

Surface du terrain : de 350 à 3000 m<sup>2</sup>

TC n°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien – Observations	PLU
1	415//BD/735//	SAINTES	RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 1944	22/09/2021	719	46 735	65,00	Terrain à bâtir vendu par la SEMIS à SARL. Terrain non viabilisé mais avec les réseaux à proximité.	UBc
2	415//ZO/208//	SAINTES	19 RUE DES QUATRE SEIGNEURS	13/04/2022	778	61 000	78,41	Terrain à bâtir SPD 102,12 m <sup>2</sup> . Grevé des servitudes AS1 et PT2. Terrain non viabilisé.	UBc
3	415//DS/119//	SAINTES	LES BALLANDREAUX	04/04/2022	2406	100 000	41,56	Terrain non viabilisé vendu à SCI	UBc

61,66 Moyenne

65,00 Médiane

Sur une période de 3 ans, dans un périmètre de 1000 m autour du bien à évaluer, peu de ventes de terrains en zone UBc, a été recensé. Le prix de vente moyen s'établit à 61,66 €/m<sup>2</sup>, la médiane étant à 65 €/m<sup>2</sup>.

On note que le terme n°3 concerne la vente d'un terrain quasiment mitoyen avec celui à évaluer mais offrant un accès par la rue des Pinauds. De plus, il concerne une plus grande superficie. Néanmoins, sa proximité avec le terrain visé par l'évaluation justifie qu'il soit retenu en tant que terme de comparaison.

**La valeur de 61,66 €/m<sup>2</sup> est retenue en tant que valeur de base.**

L'usage est d'appliquer un abattement de 25 % sur les terrains en deuxième zone et de 50 % pour les terrains en troisième zone.

Valeur vénale de la zone 2 :  $(300 \text{ m}^2 \times 61,66 \text{ €/m}^2) \times 0,75 = 13\,873,50 \text{ €}$

Valeur vénale de la zone 3 :  $(400 \text{ m}^2 \times 61,66 \text{ €/m}^2) \times 0,5 = 12\,332 \text{ €}$ .

La parcelle DS 246 supportant la maison est évaluée au même montant que l'évaluation de 2023, soit 90 000 €.

**L'ensemble est évalué à 116 205,50 € arrondi à 116 000 €.**

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

### Évaluation de la maison terrain intégré :

La liste des termes de comparaison mérité d'être affinée.

Le terme 1 Bis est écarté : Il s'agit d'une revente du terme n° 1 acquis par un artisan qui à revendu le bien après rénovation. Cette opération ayant manifestement un caractère spéculatif.

Les termes 8 et 9 sont également écartés en raison des prestations supérieures qu'ils affichent ( dépendances, piscines).

Le prix de vente moyen obtenu est de 2 098,51 €/m<sup>2</sup>. Ce prix est cohérent avec celui évalué en 2023, soit 1 660,91 €/m<sup>2</sup> avec 718 m<sup>2</sup> de terrain en plus.

Par ailleurs, les constats réalisés en 2023 à l'occasion de l'évaluation de la maison sont repris in extenso.

Il est également noté que le bien est plus dégradé que lors de la dernière évaluation et qu'à ce titre, la déduction du coût des travaux de 200 €/m<sup>2</sup> réalisée en 2022 apparaît insuffisante, surtout si l'on se réfère au coût de rénovation énergétique de 31 200 € (soit 337,04 €/m<sup>2</sup>) issu de l'audit énergétique réglementaire produit le consultant.

Scénario 1 « rénovation en une fois » (détails p.8)							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation des murs</li> <li>• Isolation de la toiture</li> <li>• Remplacement des menuiseries extérieures</li> <li>• Installation d'une pompe à chaleur air/eau</li> <li>• Modification du système d'ECS</li> </ul>	156	5		<b>- 59 %</b> (-229 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	Bon	de 910 € à 1 260 €	<b>≈ 31 200 €</b>

Dans ces conditions, le coût de rénovation globale de la maison à déduire est estimé à 700 €/m<sup>2</sup>.

Le positionnement de la parcelle DS n° 160 confère à l'ensemble du terrain une configuration peu harmonieuse par opposition aux termes de comparaison retenus. Cette moins-value justifie un abattement de 10 %.

### Calcul de la valeur vénale :

$[92,57 \text{ €/m}^2 \times (2\,098,51 \text{ €/m}^2 - 700 \text{ €/m}^2) \times 090] = 116\,514,06 \text{ €}$  arrondie à 116 500 €.

### Évaluation par zone :

L'ensemble est évalué à 116 205,50 € arrondi à 116 000 €. Concernant la valeur de la parcelle supportant, il est appliqué une abattement de 10 % qui tient compte de la création d'une servitude de passage et de l'amputation d'une partie du terrain à l'arrière au profit de la zone 2.

**La valeur vénale obtenue est de 107 205,50 € arrondi à 107 000 €.**

Détail du calcul :  $(90\,000 \times 0,9) + 13\,873,50 \text{ €} + 12\,332 \text{ €} = 107\,205,50 \text{ €}$ .

**Au regard de la nuisance liée à la D137 qui passe à proximité, il apparaît pertinent de retenir la valeur la plus faible, soit 107 000 €.**

Par ailleurs, compte tenu des incertitudes du coût des travaux à déduire, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

## 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 **107 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **90 950 €**.

*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 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le *dacteur du document :*



ID : 017-211704150-20241003-2024\_140-DE

Commune : 017415  
Saintes

### MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Numéro d'ordre du document d'arpentage  
Document vérifié et numéroté le .....  
A .....  
Par .....

Section : DS  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : régulier <20/03/80  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/500  
Date de l'édition : 27/12/2000

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 17/07/2023 ..... par M GUILLEMET ..... géomètre à SAINTES .....  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.  
A ..... , le .....



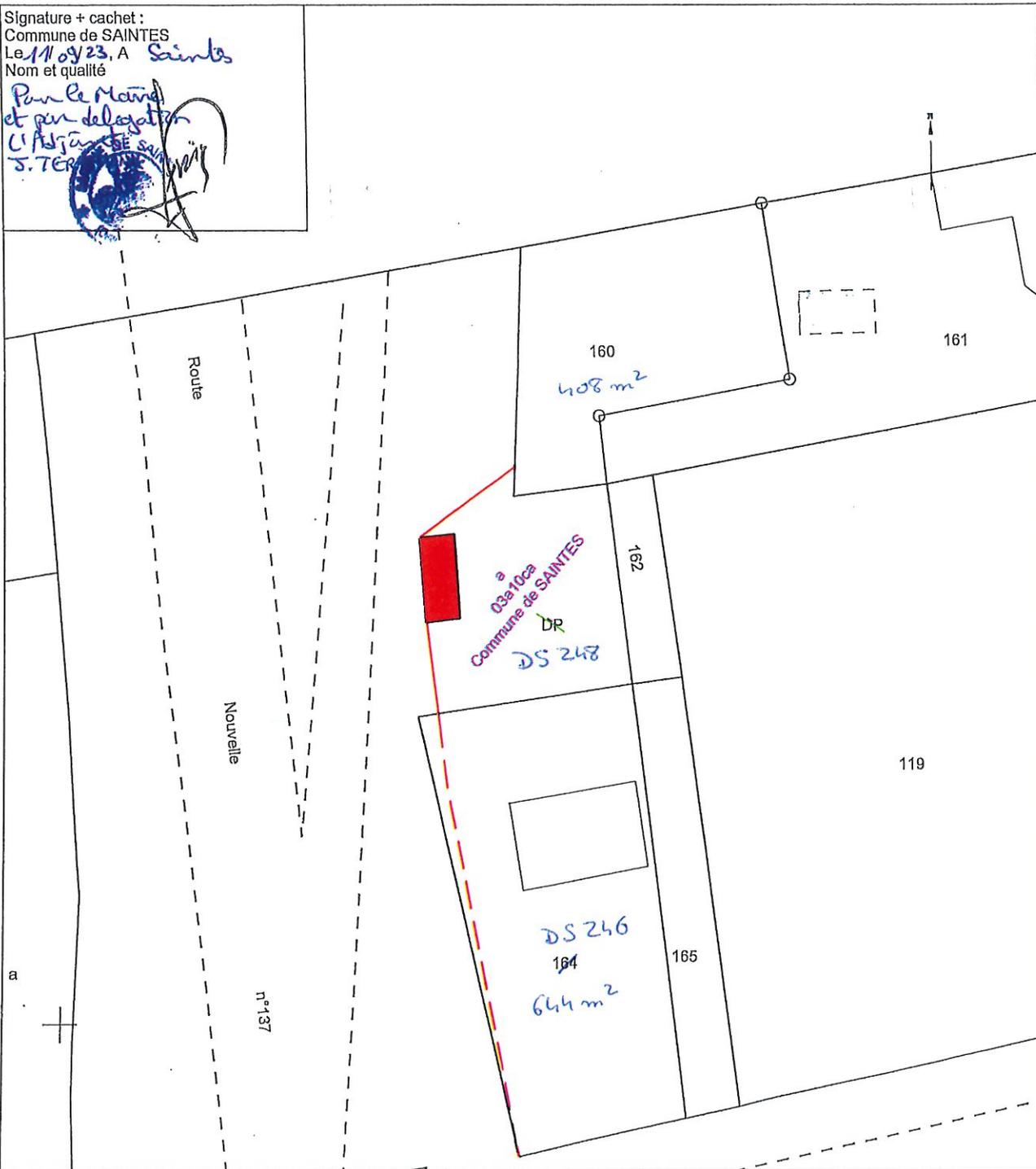
Document dressé par  
M. GUILLEMET .....  
à SAINTES .....  
Date 17/07/2023 .....  
Signature :

(1) Rapier les mentions légales. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une section (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualités des signataires s'il s'agit d'un propriétaire (mandataire, avocat représentant qualité de l'auteur(s) approprié(s)).

Dossier n° 1 23 04 141

Signature + cachet :  
Commune de SAINTES  
Le 11/09/23, A *Saintes*  
Nom et qualité

*Pour le Maire  
et par délégation  
C. Fournier  
J. T...*



Envoyé en préfecture le 04/10/2024  
Reçu en préfecture le 04/10/2024  
Publié le  
ID : 017-211704150-20241003-2024\_140-DE

