Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

SAINTES

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 8 FEVRIER 2024

Délibération
DAFU/ER-CP

2024 – 19 CESSION D'UNE PARTIE DU SITE DE L'ANCIENNE TROCANTE A SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO – PARCELLES CADASTREES SECTION CN N°637, 930 ET 931

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 23
DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, BUFFET Martine, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 7
BARON Thierry à BERDAÏ Ammar, CARTIER Nicolas à DRAPRON Bruno, CHANTOURY Laurent à PARISI Evelyne, DEREN Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, MAUDOUX Pierre à MARTIN Didier, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 5
ARNAUD Dominique, CHABOREL Sabrina, DAVIET Laurent, DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : TORCHUT Véronique

Date de la convocation : 01/02/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L.3112-1 qui dispose que les biens des personnes publiques « qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public »,

Vu l'avis du domaine n°2023-17415-75918 du 9 novembre 2023 joint en annexe 1,

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

SAINTES

Considérant le projet de Saintes Grandes Rives, l'Agglo d'implanter une piscine intercommunale sur une partie du site de l'ancienne Trocante, située 105 avenue Jourdan, parcelles cadastrées section CN n°637 de 207 m², CN n°930 de 1 631 m² et CN n°931 de 7 693 m² soit une surface totale de 9 531 m² (plans joints en annexes 2, 3 et 4),

Considérant qu'en raison de l'avancement du dossier, il est aujourd'hui nécessaire de vendre à Saintes Grandes Rives, l'Agglo les parcelles précédemment citées pour un montant de 100 000 € (cent mille 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 cet accord doit être concrétisé par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2024, 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 25 janvier 2024,

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

SAINTES

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession des parcelles situées 105 avenue Jourdan cadastrées section CN n°637 de 207 m², CN n°930 de 1 631 m² et CN n°931 de 7 693 m² soit une superficie totale de 9 531 m² à Saintes Grandes Rives, l'Agglo 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 Saintes Grandes Rives, l'Agglo.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOPTE à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 23
Contre l'adoption : 0
Abstentions: 7 (BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, MACHON Jean-Philippe en son nom et celui de VIOLLET Céline, MELLA Florent, ROUDIER Jean-Pierre en son nom et celui de DEREN Dominique)
Ne prend pas part au vote : 0

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

Le Maire,

MAIRIE DE SAINTES (Charente-Maritime)

Bruno DRAPRON

La secrétaire de séance,

Véronique TORCHUT

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.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969
Page 3/20

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

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

Courriel : 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: 14353778
Réf OSE : 2023-17415-75918

Le 09/11/2023

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

Nature du bien : Local commercial désaffecté

Adresse du bien : 105, Avenue Jourdan – 17100 SAINTES

Valeur : 1 €, symbolique. Le terrain nu, hors démolition est estimé à 300 000 €.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes
affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – Directrice de l'aménagement, Foncier, Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	02/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet : demande renseignement du 25/10/2023	25/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Saintes souhaite céder un terrain sur lequel est érigé un ancien local désaffecté à la Communauté de communes de Saintes (CDA Saintes) en vue de réaliser une piscine intercommunale.

Ce bien, est, en fait, une partie d'un ensemble immobilier qui avait été évalué le 11/06/2021 sur la totalité du périmètre parcellaire (Réf.2021-17415-21033) à la demande de la mairie pour le même projet de la CDA Saintes.

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

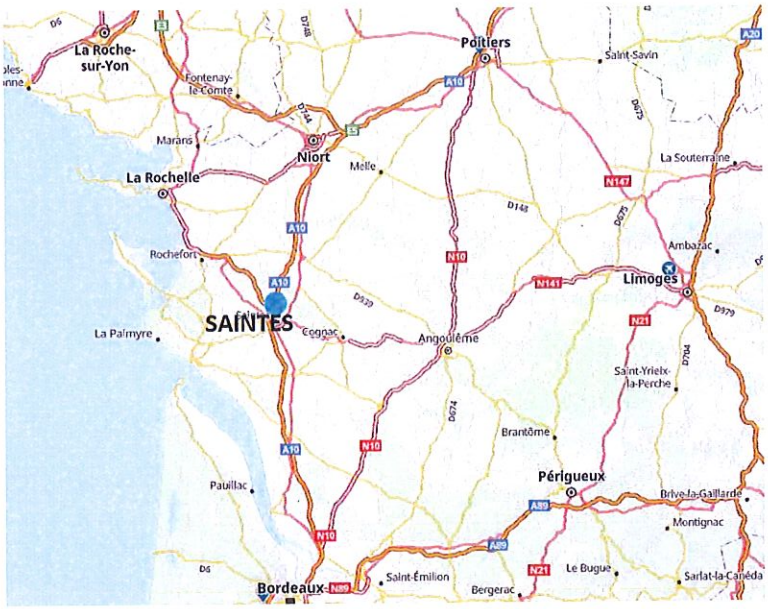
Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

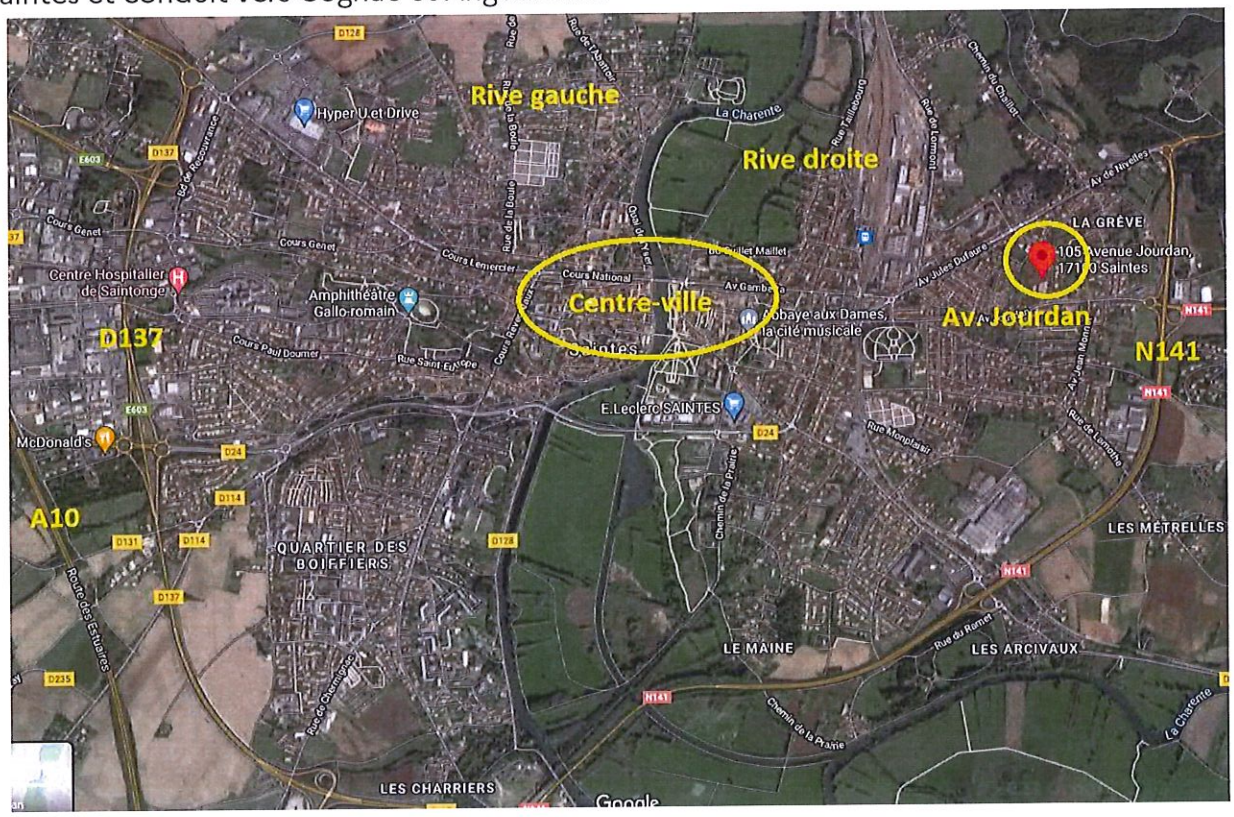
4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe sur la commune de Saintes, 2ème 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

Les bâtiments sont situés quasiment à la sortie de la ville, dans sa partie Est. L'accès à cette partie de la ville à partir des accès autoroutiers cités supra se fait par la N141 qui contourne le centre-ville de Saintes et conduit vers Cognac et Angoulême.



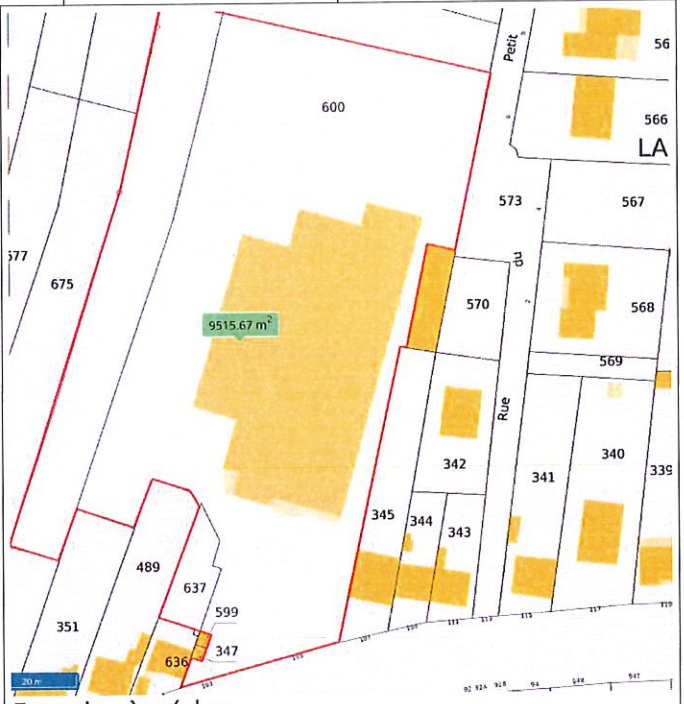
Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

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	CN n° 553	La Grève	5 436 m²	9 575 m² environ	Parcelles supportant deux bâtiments anciennement à usage commercial
	CN n° 600	105, av. Jourdan	9 858 m²		
	CN n° 637	Av. Jourdan	207 m²		
		TOTAL	15 501 m²	9 575 m²	

Parcellaire concerné



Emprise à céder

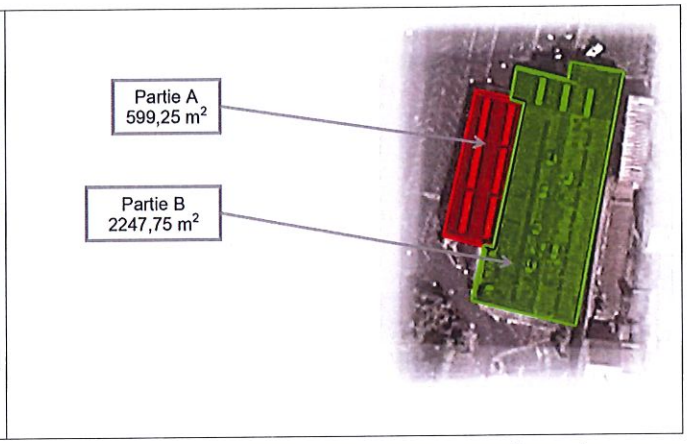
Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

4.4. Descriptif

L'évaluation ne porte que sur une partie des parcelles précitées supportant deux des trois bâtiments érigés sur ce parcellaire. Ce site, dénommé "La Trocante" en référence à un ancien magasin commercial de l'enseigne du même nom donne sur l'avenue Jourdan qui est un axe majeur pénétrant vers le centre-ville sur la rive droite.

Le premier bâtiment, le plus grand, est composé de deux structures distinctes mais accolées et communicantes.



La partie à l'Est (Partie A sur le croquis supra) couvrant une surface au sol de 599,25 m² est à usage de hangar et l'autre partie (B), à usage de bureaux sur deux niveaux en mezzanine, est d'une surface au sol de 2 247,75 m², soit une surface au sol totale de 2 847 m². (Relevé sur le plan annexé à l'étude budgétaire des travaux produite par le consultant).

La surface de plancher (SDP) de 3 144 m² se décompose en 2 063 m² pour le rez-de chaussée et en 1 081 m² pour l'étage en mezzanine.

Les structures sont en béton et en parpaing surmonté de bardage métallique sous charpente métallique avec toiture amiantée en plaques de fibro-ciment.

Le second bâti est une construction plus modeste de 161 m² de SDP en béton et parpaing sous charpente métallique.

Les bâtiments sont murés. Il est signalé que ces bâtiments sont fortement amiantés (toitures, colles, joints,etc) et que leur déconstruction et/ou réhabilitation doit nécessairement s'accompagner de travaux de désamiantage préalable.

4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces retenues sont les surfaces au sol figurant dans un devis de travaux du 07/07/2014 , soit 2 847 m² pour le premier bâtiment et 161 m² pour le second, soit un total de 3 008 m².

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est devenue propriétaire de l'ensemble immobilier par acte du 29 décembre 2009 en paiement du prix de 603 849 € auprès d'une SCI qui l'avait acquis également auprès d'une SCI moyennant le paiement de 365 000 € le 23 février 2003. Le PLU applicable en vigueur à la date de ces transactions situait les biens en zone UB avec un coefficient d'occupation des sols (COS) de 2.

Ces bâtiments constituent en fait une friche commerciale. Un centre LECLERC avait occupé le plus grand bâtiment jusqu'en 2012 et le bâtiment donnant sur la rue Griffon était un magasin de dépôt-vente. Cet "ilot" commercial situait dans la partie Est de la Ville ne s'est jamais développé comme ceux situés à l'Ouest de Saintes. Ce qui explique cet état de friche et la nécessité de repenser cette zone AU, enclavée en zone UB, en secteur d'habitation et d'activités tertiaires. C'est dans cet esprit que la municipalité en a fait l'acquisition dans le cadre d'une opération urbaine future afin de réhabiliter le quartier de la Grève.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Selon le PLU approuvé le 20 décembre 2013, dont la dernière modification date du 16/06/2022, le bien se situe en zone AU.

*"**La zone AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle**. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La section 8.3.5. article AU.9 stipule que ***"l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50 %, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m²..."***.
La section 8.3.6 article AU.10 dispose que ***"La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit..."***.

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, le 30 mars 2021 (modification simplifiée n°2) et le 16/06/2022.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Préalablement, il est rappelé que la commune souhaite céder à la CDA Saintes dont le projet porte sur un terrain nu et en état afin d'y construire une piscine. Il en résulte que l'évaluation doit donc intégrer le coût de déconstruction des bâtiments.

Dans cette hypothèse, la méthode par la récupération foncière doit être explorée.

Pour autant, la valeur vénale d'une emprise foncière ne dépend pas du projet de l'acquéreur mais du potentiel qu'elle offre valorisant ainsi au mieux les intérêts du vendeur.

C'est dans cet esprit que sera également réalisée une évaluation par la méthode du compte à rebours aménageur.

Pour mémoire, l'évaluation réalisée le 11/06/2021, à la demande de la mairie, et portant sur la totalité des parcelles évaluait le bâti, terrain intégré à 96 000 €. Cette valeur, établie en poursuite d'usage, intégrait un coût de désamiantage de 621 340 € accompagnée d'une réhabilitation minimaliste chiffrée à 200 €/m².

La valeur du terrain nu était évaluée à 460 000 €, soit 29,45 €/m² sans déduction du coût de déconstruction des bâtiments.

Cette évaluation présentait une forte différence avec celles réalisées précédemment, et notamment à l'occasion de l'acquisition au prix de 603 849 €, en 2009. Cependant, ces évaluations n'intégraient pas le coût de désamiantage et de rénovation des bâtiments, ce qui explique cette différence de valeurs. Les coûts de réhabilitation et de démolition sont tirés d'un devis établi le 07 juillet 2014 à la demande de la SEMIS dans le cadre d'un projet de construction de logements sociaux. Le projet a été abandonné en raison du montant trop élevé des coûts de démolition.

Au vu de ce devis, il apparaît également que les coûts de réhabilitation sont supérieurs aux coûts de démolition des bâtiments.

Pour information, le coût de réhabilitation de la partie B du grand bâtiment avec la démolition de la partie A revient au prix de 619 115 € HT alors que la démolition des deux structures, A et B, revient à 610 700 €. Il en résulte que l'évaluation par comparaison en poursuite d'usage n'est pas envisageable

C'est donc le coût de démolition des bâtiments qui sera retenu dans les analyses qui suivent.

A ce coût de 610 700 €, il convient d'ajouter la démolition du petit bâtiment de 161 m², soit 24 850 € HT et la remise en état du terrain (Parking) chiffrée à 33 000 € HT, pour un total de coût de démolition de 668 550 € HT.

Le devis pré-cité est joint en annexe au rapport.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Méthode de valorisation par récupération foncière

8.1.1.1. Détermination de la valeur du terrain – ventes de terrain en zone AU (ou assimilable).

TC N°	Ref. Cadastrales	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)
1	415//AR/837//	UXv	SAINTES	LA COMBE DU MOULIN	15/03/2018	5047	125 000	24,77	Vendu par la commune de Saintes à SCI. Parcelle lotie en zone industrielle. EXCLU
2	415//BD/692//691	Ubc	SAINTES	RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 1944	31/08/2018	11276	507 420	45	Vendu par la commune de Saintes à SARL suite à désaffectation des terrains sportifs en zone UE et déclassement du domaine public de la ville de Saintes. PLU modifié le 15 novembre 2017. Vendu suivant estimation des Domaines du 5 janvier 2018.
3	415//DV/ 234//230/231	AU	SAINTES	SUR MOREAU	29/04/2019	8227	412 500	50,13	Vendu par l'EPF à SAS
4	415//DV/ 234//230/231	AU	SAINTES	SUR MOREAU	31/10/2019	8227	418 900	50,91	Même bien que le TC n° 3 , vendu par SAS à SA en vue de construire un bâtiment à usage de clinique de soins.
GF1	415//DV/223	AU	SAINTES	RUE DE CHERMIGNAC	26/03/2018	2982	68 884	23,1	Vendu par l'EPF à commune de Saintes
GF2	415/DV// 17/19/21/233/232 /228	AU	SAINTES	SUR MOREAU	26/03/2018	35850	424 037	11,82	Vendu par l'EPF à commune de Saintes
GF3	415//DV/229	AU	SAINTES	SUR MOREAU	26/03/2018	1070	12 059	11,27	Vendu par l'EPF à commune de Saintes
GF4	415//DS/150	AU	SAINTES	TERROQUET	27/04/2017	1557	90 000	57,8	Vendu à SCI dont le siège social est sur une parcelle mitoyenne. Concerne la même zone que le bien à évaluer.
GF5	415//BP// 114/113//BR 373	devenu AU	SAINTES	MONTLOUIS	28/02/2006	35653	516 113	14,47	Acquis par La foncière AUNIS SAINTONGE avant PLU de 2013. Zone à aménager.
GF6	415//AI/8	UBC	SAINTES	LES TERRES DE MAGEZY	27/04/2011	38190	954 750	25	Acquis par La foncière AUNIS SAINTONGE avant PLU de 2013. Zone à aménager.
GF7	415//DE// 271/272/273/274/ 275/276/277	AU	SAINTES	SUR MOREAU	30/10/2020	25189	616 183	24,47	Vendu par l'EPFNA à SNC Foncier Conseil aménageur dans le cadre d'une opération de portage pour la commune de Saintes. Ces terrains ont été acquis au prix moyen de 23 €/m² fin 2010 et début 2011.
GF8	415//CS/9	AU	SAINTES	RUE DU PETIT COUDRET	06/05/2021	13399	457 000	34,1	Acquis par un lotisseur auprès de COOP Atlantique.
* Géofoncier et/ou BNDP								31,64	Moyenne après exclusion du TC n°1
								25,00	Médiane après exclusion du TC n°1

La valeur moyenne du prix des terrains vendus en zone AU est de 31,64 €/m².

8.1.1.2. Calcul des coûts de remise en état du terrain

Le coût de démolition des bâtiments et de remise en état du terrain est de 668 550 € (Cf. §7).

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

L'emprise à évaluer est de 9575 m².
9 575 m² x 31,64 €/m² = 302 953 €.

La valeur de remise en état du terrain est supérieure à la valeur du foncier. Dans ces conditions, le terrain ne vaut qu'un euro symbolique.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS – AMÉNAGEUR

Foncier	
Surface terrain en m²	9 575
Surface bâti (SHOB) à démolir	3 008

Construction projetée en m² de SdP par type	
Equipement public	0
Activités	0
Bureaux	0
Logement Libre	7 660
Logement social	

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-	0 €	0 €	0,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	7 660	130 €	995 800 €	100,0%
Logement social (TOTAL)	-			
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
0	0	0 €	0 €	0,0%
Total recettes			***995 800 €***	***100,00%***

Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		214 €	644 000 €	54%
Travaux de dépollution			0 €	0%
VRD (y compris branchement)		45 €	431 000 €	36%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux de mise en état du terrain			*1 075 000 €*	90%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		11%	48 000 €	4%
Frais généraux		15%	65 000 €	5%
Frais de commercialisation et de communication		1%	10 000 €	1%
Frais financiers		3%	-8 000 €	-1%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux hors mise en état du terrain			115 000 €	10%
Total dépenses			***1 190 000 €***	***100,00%***
Aléas et marge		6%	60 000 €	
Valeur vénale du foncier			**-254 200 €**	**-26%**

valeur du m² de terrain encombré	-27 €
coût de démolition	644 000 €
m² terrain nu	41 €
coût de revient aménagement au m² terrain	63 €

La surface SDP est calculée après déduction de 20 % de l'emprise totale. Ce pourcentage correspond à la voirie et aux espaces verts.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

9.1.Recettes du CAR : études de marché des lotisseurs/aménageurs

9.1.1.Sources et critères de recherche - Termes de référence

Un terrain, situé rue des Petits Coudrets à Saintes, d'une superficie de 13 399 m², acquis par un lotisseur au prix de 457 000 € HT, a été divisé en 29 lots qui se sont vendus, en moyenne, à 129,30 €/m² de SDP.

Vente date	Parcelle	N°	Superficie	SDP	Prix HT	Prix SU/m²	Prix SDP/m²	n° lot
27/10/2022	CS	376	428	385	49933,33	116,67	129,70	1
07/03/2022		377	396	356	44966,67	113,55	126,31	2
09/02/2022		378	331	300	38904,17	117,54	129,68	3
	Invendu	379	377	339				4
03/02/2022		380	347	312	40704,17	117,30	130,46	5
03/06/2022		381	347	312	40704,17	117,30	130,46	6
11/02/2022		382	347	312	40704,17	117,30	130,46	7
	Invendu	383	347	312				8
07/04/2022		384	347	312	40704,17	117,30	130,46	9
03/10/2023		385	347	312	40704,17	117,30	130,46	10
19/04/2022		386	347	312	40704,17	117,30	130,46	11
17/08/2023		387	347	312	40704,17	117,30	130,46	12
11/02/2022		388	330	297	39750,00	120,45	133,84	13
05/10/2022		389	233	210	26766,67	114,88	127,46	14
30/12/2021		390	347	312	40483,33	116,67	129,75	15
04/07/2022		391	295	266	34416,67	116,67	129,39	16
10/03/2022		392	582	524	66725,00	114,65	127,34	17
22/02/2022		393	375	338	41666,67	111,11	123,27	18
20/06/2022		394	374	337	43741,67	116,96	129,80	19
16/03/2022		395	375	338	43854,17	116,94	129,75	20
25/02/2022		396	398	358	44485,05	111,77	124,26	21
	Invendu	397	344	310				22
31/03/2022		398	425	383	49583,33	116,67	129,46	23
14/06/2023		399	342	308	40141,67	117,37	130,33	24
07/02/2022		400	327	294	38037,50	116,32	129,38	25
18/05/2022		401	310	279	36541,67	117,88	130,97	26
17/05/2022		402	301	271	34976,67	116,20	129,07	27
18/10/2022		403	285	257	32833,33	115,20	127,76	28
06/03/2023		404	368	331	43366,67	117,84	131,02	29
	Voirie	405	2919					
Total			13238	9289				
Emprise vente			10319		1076103,43	116,40	129,30	

9.1.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant de la vente la plus récente sur Saintes (2022 et 2023), le prix de 129,30 €/m² SDP arrondi à 130 €/m² est retenu.

9.2. Dépenses du CAR

9.2.1 .Coûts

Les coûts de démolition sont sensiblement identiques à ceux du devis établi en 2014. Les coûts de voirie sont dans la fourchette basse des prix pratiqués.

9.2.2. Honoraires et autres frais

Il est retenu la valeur basse de la fourchette des pourcentages usuellement pratiqués par les lotisseurs.

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Le coût de démolition obère totalement l'équilibre financier du compte à rebours.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969
Page 13/20

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

10 - COMPTE À REBOURS - PROMOTEUR (ANALYSE SOMMAIRE).

I. Description du projet de construction

Généralités sur le foncier existant	
Surface du terrain en m²	9 575
Surface du bâti (SHOB) à démolir	3 008
Coût de démolition (moyen) au m² SHOB en € HT	220 €

Ratio SdP . SHAB	Logement	Activité	Bureau
SdP / SU ou SHAB	93,00%	95,00%	95,00%

TAUX DE TVA	Normal	Réduit LS
	20,00%	5,50%

par types			
Activités (SdP)	0	*Stationnements en Nbre*	
Bureaux (SdP)	0	garages (Nbre)	0
Logements libres (SdP)	9 000	Stationnements couverts (Nbre)	0
Logements sociaux (SdP)	9 000	Stationnements extérieurs (Nbre)	60
	0		0
	0		0

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0
Logement libre (SHAB)	8 370	2 530 €	25 411 320	4 235 220	21 176 100
Logement social (SHAB)	8 370	2 150 €	18 985 253	989 753	17 995 500
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
0	-	0 €	0	0	0
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0
Stationnements en Surface (Nbre)	60	3 000 €	216 000	36 000	180 000
total recettes			44 612 573	5 260 973 €	***39 351 600 €***

Dépenses	SdP ou Nbre	coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT	TTC en €	TVA (pour mémoire)	HT en €		
coût de préparation du terrain (A)							
Démolition (SHOB)	3 008	220 €	794 112 €	132 352 €	661 760		
0			0 €	0 €	0		
Total A			*794 112 €*	*132 352 €*	*661 760 €*		
coût de construction (B)							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Logement libre (Sdp)	9 000	2 244 €	24 235 200	4 039 200	20 196 000		
Logement social (Sdp)	9 000	1 402 €	13 311 990	693 990	12 618 000		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en Surface (Nombre)	60	0 €	0	0	0		
Total B			*37 547 190 €*	*4 733 190 €*	*32 814 000 €*	1 823 €	/ m² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						1 960 €	/ m² SU + Sh
		Retenu					
Honoraires techniques		8%	3 156 000	526 000	2 630 000 €		
Frais de gestion et divers		8%	4 284 000	714 000	3 570 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation		2%	1 080 000	180 000	900 000 €		
Frais financiers		4%	2 148 000	358 000	1 790 000 €		
Total C			*10 668 000 €*	*1 778 000 €*	*8 890 000 €*		
total dépenses (A+B+C)			49 009 302 €	6 643 542 €	***42 365 760 €***		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). *Si négatif = crédit de TVA*				-1 382 570			
Marge et aléas		6%			2 676 754 €		
Charge foncière admissible					**-5 690 914 €**	**-14%**	des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	-5 029 154 €	-5 690 914 €
Soit €/m² terrain	-525 €	-594 €
ratio charge foncière/prix de vente ht	-12,78%	-14,46%
charge foncière au m² SdP	-279 €	-316 €

Les prix de vente et les coûts de construction sont tirés de la cote CALLON-MOUILLÉ 2023.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969
Page 14/20

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

La SDP maximale est calculée selon les bases suivantes :

9575 m² – une superficie de 20 % dédiée à la voirie : 7 660 m².

7660 m² divisé en 30 lots de 250 m² environ

Sur les parcelles de 250 m², on peut ériger sur une emprise au sol de 200 m², 3 logements en R+2, soit 30 lots supportant 600 m² SDP pour un total de 18 000 m² de SDP. La SHAB vendue représente 93 % de la SDP. La surface de 50 m² restante sur chaque lot est dédiée à 3 stationnements aériens.

Il est fait le choix de construire la moitié des logements en social.

Les pourcentages retenus sont minimalistes.

10.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Là encore, les coûts de démolition obèrent la valeur vénale du terrain et ce d'autant plus que les données (SDP, pourcentages, Coûts et prix de vente) sont extrêmes voire peu réalistes. L'opération d'acquisition reste négative pour un investisseur.

11. CONCLUSION

Aucune méthode ne permet de valoriser le bien proposé à la vente en raison du coût de remise en état du terrain. La vente à l'euro symbolique s'impose, quelque soit le projet.

La valeur du terrain nu, si l'on ne tient pas compte du coût de remise en état du terrain, serait de 300 000 € (9 575 m² x 31,64 €/m² = 302 953 € arrondi à 300 000 €).

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969
Page 15/20

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

11 - 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 **1 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969
Page 16/20

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

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

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'in... libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétent... Finances Publiques.

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

Commune : 017415
Saintes A23143

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

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

Section : CN
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/12/2000

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 : 10/08/2023 effectué sur le terrain ;

~~C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ..... par M ..... géomètre à .....~~

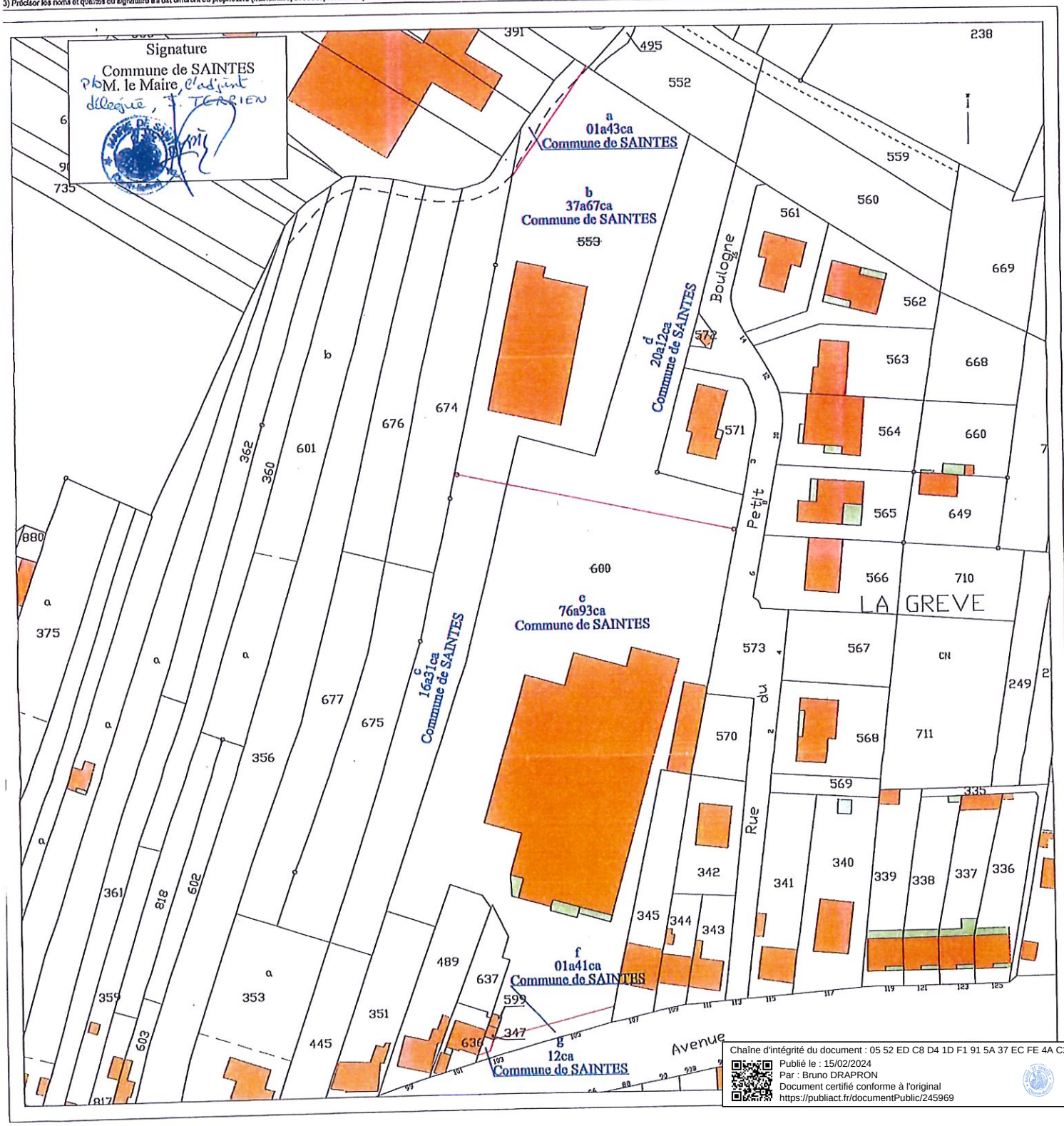
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A SAINTES , le 10/08/2023

Document dressé par
MARCHYLLIE Stéphane
à SAINTES
Date 05/10/2023
Signature :

1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une enquête (plan réservé 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 du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).

Signature
Commune de SAINTES
P/o M. le Maire, l'adjoint délégué, J. TERRIEN



Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE

Commune :
SAINTES (415)

N° d'ordre du document d'arpentage : 5506E
Document vérifié et numéroté le 27/10/2023
A PTGC SAINTES
Par Patrick ZAMY PTGC- SAINTES
TECHNICIEN GEOMETRE
Signé

Cachet du service d'origine :

Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly
Réception sur RDV

17020 La Rochelle cedex 1
Téléphone : 05 46 30 68 04

ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : CN
Feuille(s) : 000 CN 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/09/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 27/10/2023
Support numérique : ----------

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, 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 ---------- par ---------- géomètre à ----------.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ----------, le ----------

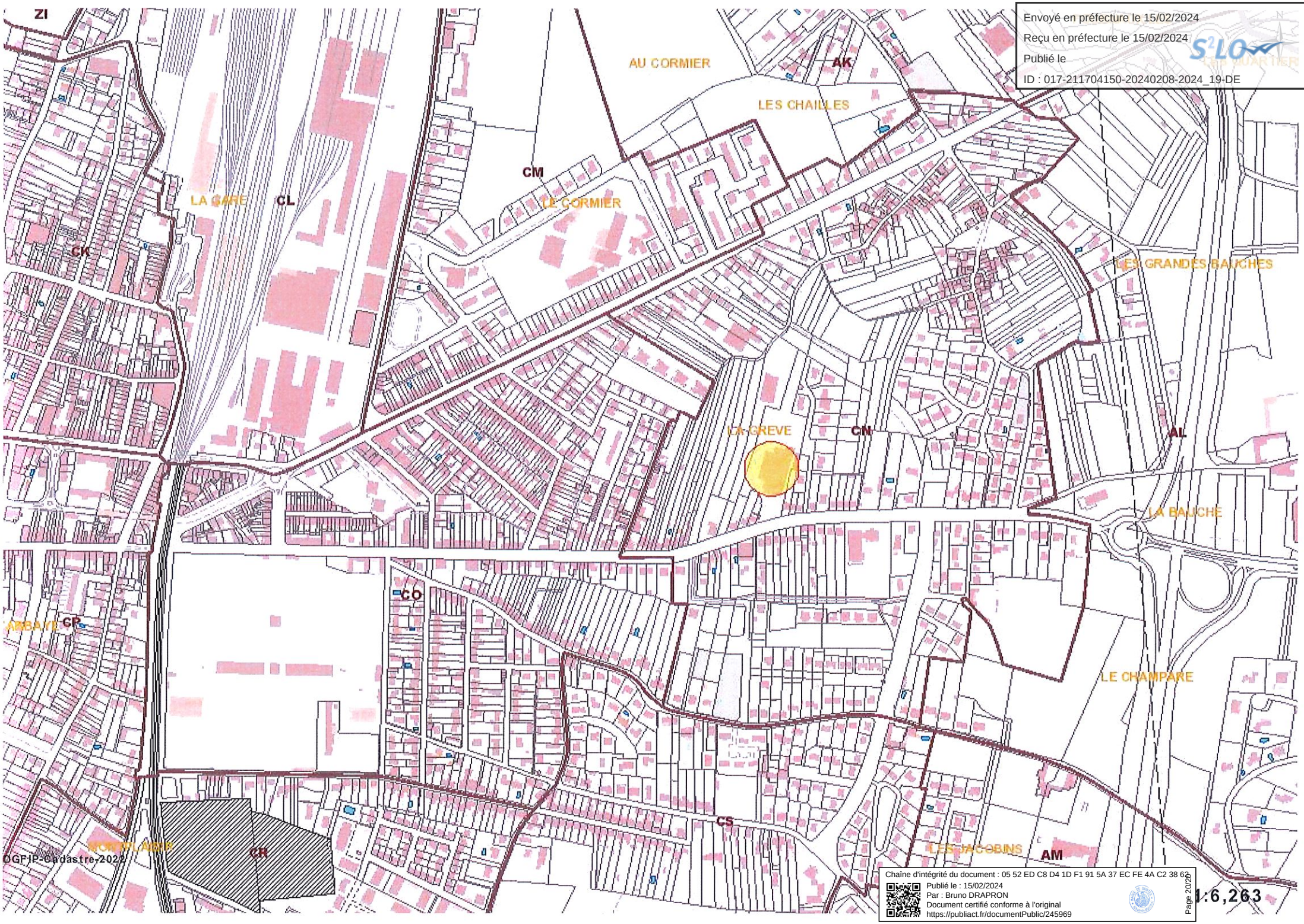
Modification demandée par procès-verbal du cadastre

D'après le document d'arpentage dressé
Par PV M MARCHYLLIE (2)
Réf. : A23143
Le 05/10/2023

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové 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) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240208-2024_19-DE



DGFiP-Cadastre-2023

Chaîne d'intégrité du document : 05 52 ED C8 D4 1D F1 91 5A 37 EC FE 4A C2 38 62
Publié le : 15/02/2024
Par : Bruno DRAPRON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/245969

1:6,263