



Délibération
DAFU/ER-CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 4 AVRIL 2024

2024 – 61 RUE SAINT PALLAIS – CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE
SECTION CP N°983 DE 5 M²

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 24

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, DEREN Dominique, DEBORDE Sophie, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 8

AUDOUIN Caroline à CAMBON Véronique, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à BARON Thierry, CHANTOURY Laurent à PARISI Evelyne, DIETZ Pierre à CHABOREL Sabrina, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 3

BETIZEAU Florence, DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : CHEMINADE Marie-Line

Date de la convocation : 28/03/2024

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°2024-22 du Conseil municipal du 8 février 2024 relative à la désaffectation et au déclassement de la parcelle cadastrée section CP n°983 de 5 m²,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-93163 du 2 janvier 2024 joint en annexe 1,



Considérant la demande d'acquisition des propriétaires riverains (parcelle cadastrée section CP n°195), Madame Claire LEGWINSKI et Monsieur Alexandre NAULIN, d'acquérir la parcelle cadastrée section CP n°983 de 5m² (plans de situation joints en annexes 2, 3 et 4),

Considérant l'accord de Madame Claire LEGWINSKI et Monsieur Alexandre NAULIN sur une cession à leur profit de la parcelle cadastrée section CP n°983 de 5 m² pour un montant de 550 € (cinq cent cinquante euros),

Considérant qu'il s'agit pour la ville 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 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 21 mars 2024,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession de la parcelle cadastrée section CP n°983 de 5 m² à Madame Claire LEGWINSKI et Monsieur Alexandre NAULIN pour un montant de 550 € (cinq cent cinquante 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 des acquéreurs.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 31

Contre l'adoption : 0

Abstention : 1 (MARTIN Didier au nom de BENCHIMOL-LAURIBE Renée)

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,

Marie-Line CHEMINADE

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 02/01/2024

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: 15252332

Réf OSE : 2023-17415-93163

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 : Bande de terrain en zone UAb

Adresse du bien : 109, rue Saint-Palais – 17100 SAINTES

Valeur : 550 €, 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 :	04/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/12/2023

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 souhaite céder à un riverain une emprise de 5 m² supportant, sur une partie, un mur de pierres. Les riverains souhaitent acquérir cette emprise afin d'aménager un accès à la parcelle publique communale.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

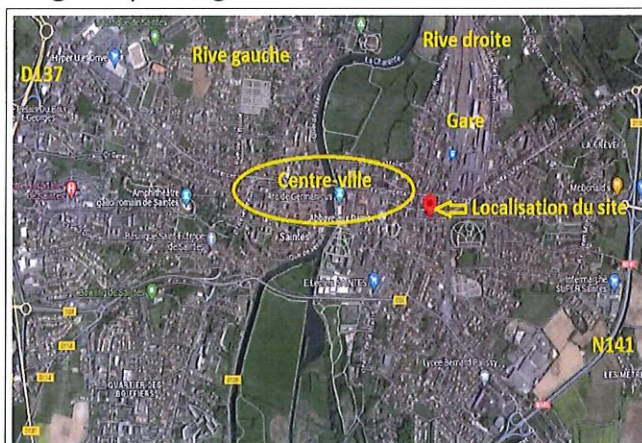
4.1. Situation générale

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.

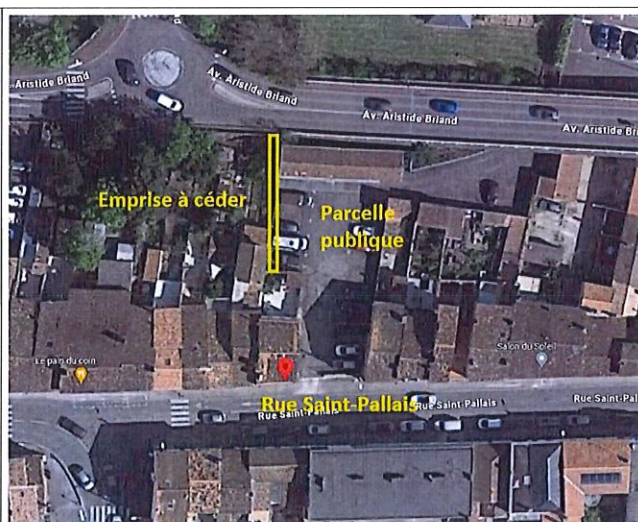


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Située à proximité du centre-ville sur la rive droite de la Charente, non loin de l'Abbaye aux Dames, L'emprise à évaluer est une limite séparative entre une parcelle privée et une parcelle communale à usage de parking.



Localisation sur le territoire communal



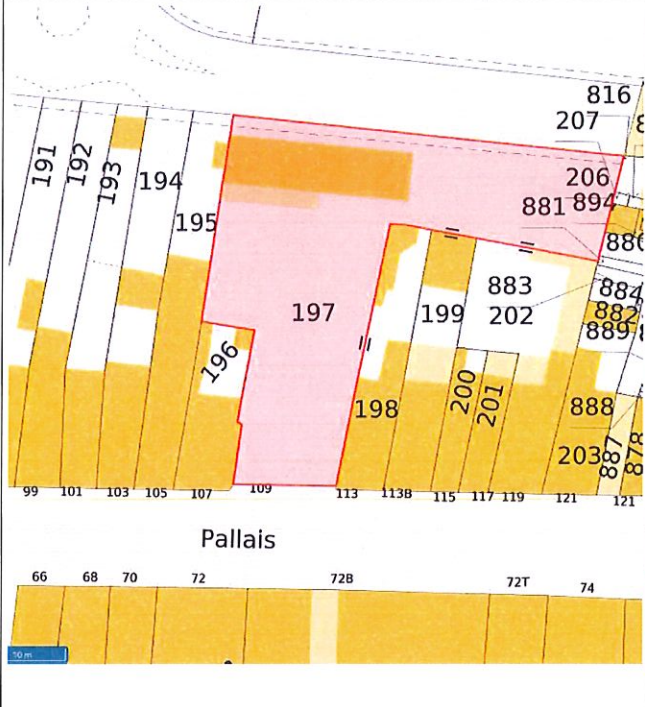
Localisation dans le quartier

Le bien foncier est situé en contrebas de l'avenue Aristide Briand au nord et n'est accessible que par la rue Saint-Pallais.

4.3. Références Cadastrales

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

Commu ne	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise concernée	Nature réelle
Saintes	CP n° 197	109, rue Saint-Pallais	975 m ²	5 m ²	Parcelle supportant un mur en partie
TOTAL			975 m ²	5 m ²	



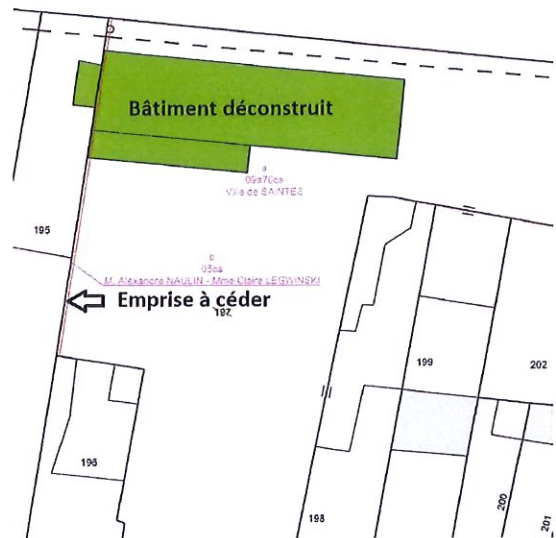

4.4. Descriptif

L'emprise à céder longe la propriété mitoyenne à l'ouest des acquéreurs pressentis. Cette limite séparative de 23 m environ est matérialisée par un mur sur une longueur de 16,32 m² appartenant à la commune. Le reste est en nature de sol suite à la démolition d'un bâtiment (ancien accueil social de jour). C'est une parcelle enclavée entre les deux parcelles CP n° 195 et CP n° 197.





Mur – Image 2015



4.5. Surfaces du bâti

Mur en pierre de taille de 16,32 m² sur 22 cm de large.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

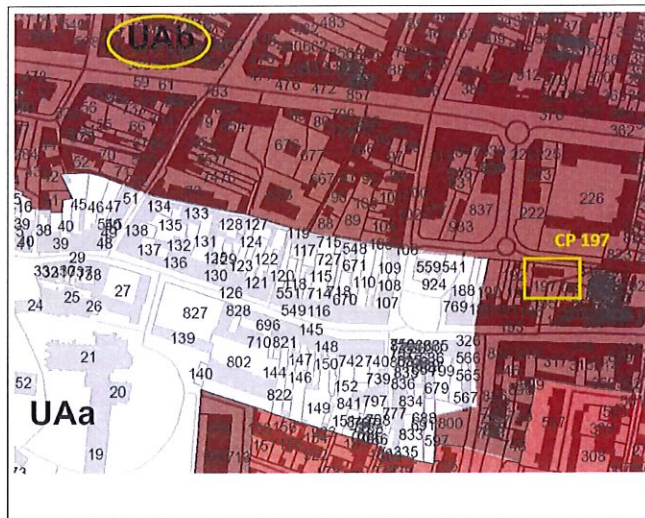
La commune de Saintes est propriétaire de la parcelle CP n° 197.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



"La zone UA correspond au tissu historique à préserver de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu....Le sous-secteur UA6 correspondant au centre historique élargi, prolongeant le tissu patrimonial couvert par le secteur sauvegardé".

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.

La parcelle à évaluer supporte un mur en pierre de taille qu'il convient de valoriser. En effet, il ne peut être traité comme un encombrement car il n'a pas vocation à être démoli et conserve une utilité compte tenu de l'usage qui est fait de la partie de la parcelle restant à la commune. Par ailleurs, sa démolition ne permet pas une récupération du foncier significative.

Une recherche de ventes de biens identiques (bande de terrain supportant un mur) serait vaine et infructueuse.

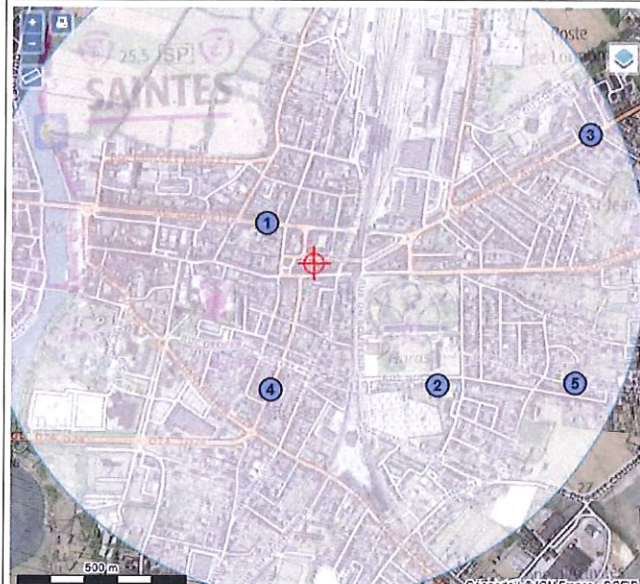
Aussi, dans ces conditions, il est décidé de valoriser l'emprise indépendamment du mur.

Le mur pourra être valorisé selon une autre approche qui consiste à déterminer sa valeur de remplacement à neuf et à appliquer un taux de vétusté correspondant à la dépréciation liée à son ancienneté.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche de terrains



Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.745463; y:-0.6199)

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 12/2020 à 12/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 5 à 100 m²

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	PLU
1	415//CK/1049//	SAINTES	127 B AV GAMBETTA	14/04/2022	24	1 500	62,5	Parcelle servant de passage avec un porche et une pièce au dessus. EXCLU Compte tenu de sa nature	UA b
2	415//CR/523//	SAINTES	IMP HOCHÉ	18/05/2022	12	600	50	Bande de terre acquise par un propriétaire mitoyen	UB b
3	415//CO/918//	SAINTES	AV JULES DUFAURE	01/09/2021	59	5 000	84,75	Sol en nature de jardin acquise par un propriétaire mitoyen	UA c
4	415//CP/976//974	SAINTES	RUE MARCELIN BERTHELOT	16/05/2022	32	1 600	50	Parcelles à usage de passage piétonnier vers rue perpendiculaire	UA c
5	415//CS/407//	SAINTES	RUE RABELAIS	23/09/2022	60	1 000	16,67	Sol en nature de jardin par propriétaire mitoyen	UB b

50,355 Moyenne après écart TC 1

Sur une période de 3 ans, dans un périmètre de 1000 m autour du bien à évaluer, peu de ventes de terrains de petite superficie en zone U, ont été recensées. Le prix de vente moyen s'établit à 50,36 €/m². Ce prix moyen est retenu en tant que valeur de base.

8.1.2. Détermination de la valeur du mur : Valeur de remplacement

Le prix d'un mur en pierre de taille neuf est déterminé à partir de chiffres issus des recherches sur Internet.

Selon le site "prix-pose.com" Le prix d'une clôture en pierre est de 230 €/m². Ce prix indicatif est retenu en tant que prix de référence.

Quel est le prix d'une clôture en pierre ?

Par [Sylvain Zaffini](#) |  Mis à jour le 22/05/2023

Le prix d'une clôture en pierre est de **230€/m²** en moyenne, avec une fourchette comprise entre **50€ et 670€/m²** main-d'œuvre comprise. Plus en détail, le tarif d'une clôture va de 220€ à 670€/m² pour de pierre naturelle et de 50€ à 150/m² pour de la pierre reconstituée.

Type de clôture en pierre	Prix moyen au m² (avec pose)
Pierre naturelle	220€ à 670€
Pierre reconstituée (hors support)	50€ à 150€
Pierre sèche	110€ à 400€

Site : prix-pose.com

Calcul du prix neuf sur les bases suivantes :
Longueur : 16,32 m – Hauteur : 1,20 m – épaisseur : 0,22 m : soit 4,30 m² environ

4,30 m² x 230 €/m² = 989 €.
Il est appliqué un taux de vétusté de 70 % en raison de l'usure et des dégradations liées au temps.

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

S'agissant de la valeur de l'emprise foncière prélevée sur la parcelle cadastrée CP n° 197, la valeur retenue est 50,36 €/m², soit une valeur vénale estimée à **251,80 €**.
détail du calcul : 5 m² x 50,36 €/m² 251,80 €.

La valeur du mur est estimée à **296, 70 €**.
Détail du calcul : (4,3 m² x 230 €/m²) x 0,30= 296,70 €.

La valeur vénale est donc de 548,50 € arrondie à **550 €**.

Le caractère enclavé de la future parcelle de 5 m² ne peut être retenue puisque son acquéreur concourt à son désenclavement.

On pourrait considérer que, s'agissant d'un marché fermé puisqu'il ne peut concerner qu'un seul acquéreur, cette future parcelle ne peut être soumise aux lois de l'offre et de la demande du marché immobilier, et qu'à ce titre, elle ne peut avoir une valeur pleine. Ce point de vue ne sera pas retenu, premièrement au regard de la plus-value réelle qu'il apporte à l'acquéreur qui dispose ainsi d'un 2^{ème} accès à son habitation, et deuxièmement au regard des termes de comparaison qui sont également dans cette situation de marché fermé.

En revanche, le consultant n'évoque pas la création d'une servitude de passage. Dès lors, il est supposé que l'acquéreur bénéficiera d'une tolérance de passage à l'instar de ce qui s'est fait pour le propriétaire de la parcelle cadastrée CP n° 196 qui bénéficie d'une tolérance et non d'une servitude, pour un accès par un portail donnant directement sur la propriété privée de la commune.

Extrait de l'acte de vente du 21/08/2010 de la parcelle CP n° 196

- Une décision de non opposition à déclaration préalable déposée par la SARL POURTEAU le 26 février 2010 et délivrée par l'autorité compétente en date du 23 mars 2010, sous le numéro DP 017 415 10 P0057, pour créer une ouverture avec portail sur le mur donnant directement sur la propriété privée de la ville cadastrée CP numéro 19.

L'ACQUEREUR est informé que cet accès ne vaut pas servitude de passage et constitue une tolérance de la commune, et que dans le cadre de futurs projets, la destination de la parcelle communale est susceptible d'être modifiée et dans ce cas, cet accès pourrait être supprimé.

- Une déclaration en date à SAINTES du 25 mai 2010 attestant l'achèvement et la conformité des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée.

Ainsi, on mesure toute la précarité de l'intérêt d'acquérir cette petite bande de terrain dans la mesure où la destination de la parcelle communale est susceptible de changer, supprimant possiblement l'accès souhaité par les acquéreurs.

Cette précarité, compte tenu du contexte, apparaît difficilement chiffrable. Dans ces conditions, la valeur vénale s'accompagnera du taux maximal de 20 % de marge d'appréciation.

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 **550 €**.

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 **440 €** (arrondie).

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

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'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

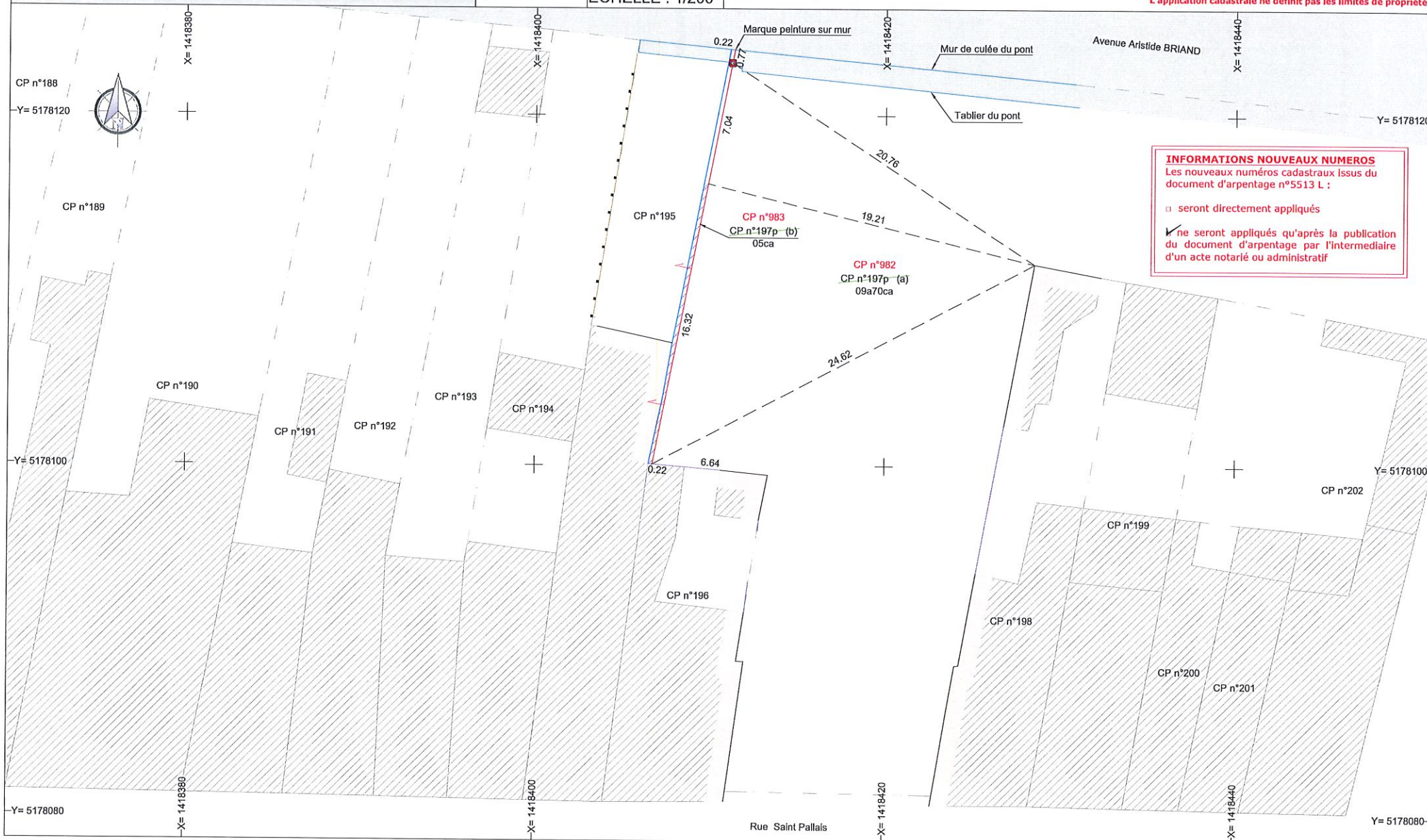
PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

Planimétrie rattachée au
système Lambert 93 CC46
Altimétrie rattachée au
système N.G.F. IGN69

Dossier : 1 23 08 60
Saintes, le 7 novembre 2023
Format : A3

ECHELLE : 1/200

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

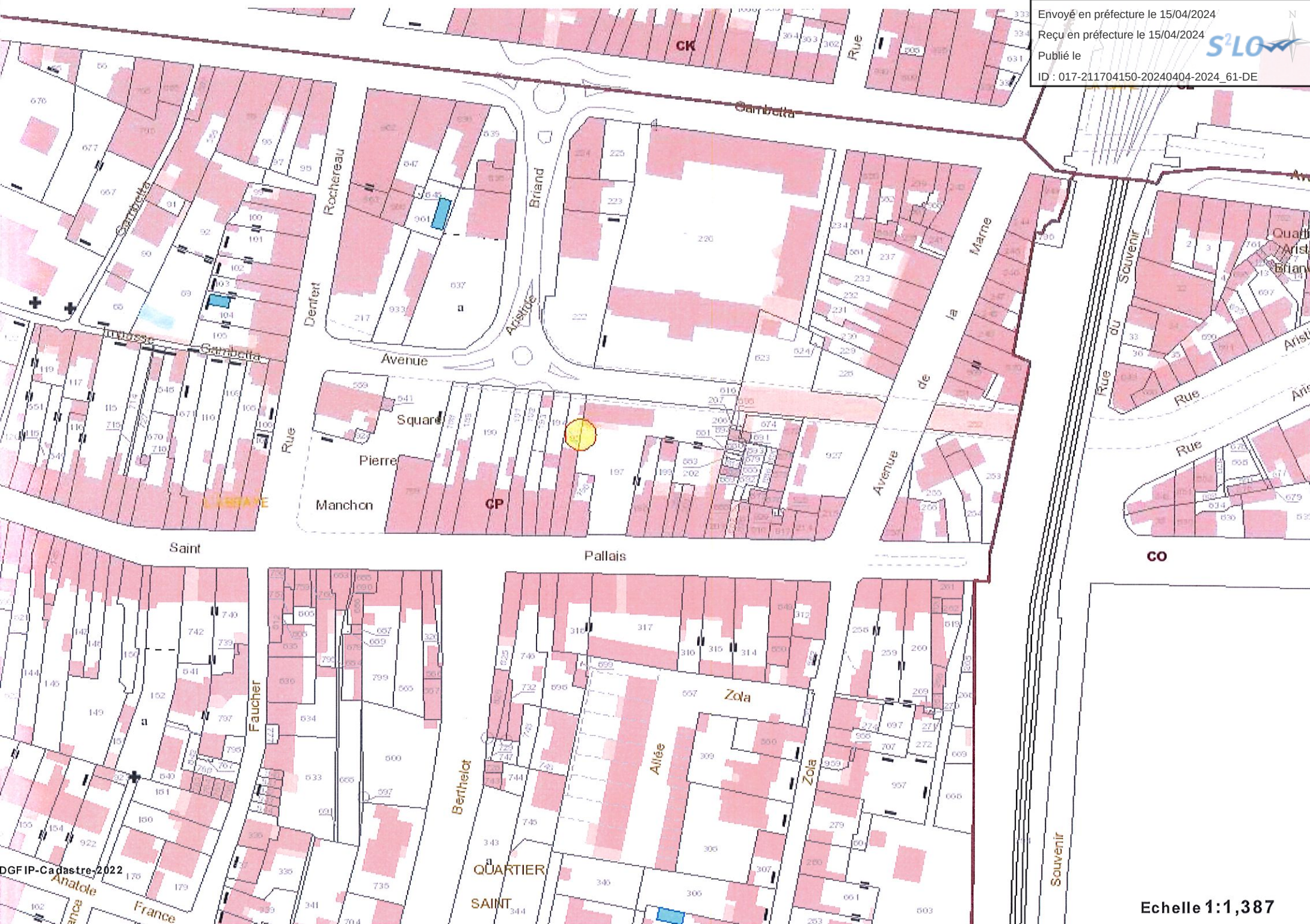


INFORMATIONS NOUVEAUX NUMEROS
Les nouveaux numéros cadastraux issus du
document d'arpentage n°5513 L :

□ seront directement appliqués

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

ID : 017-211704150-20240404-2024_61-DE



Echelle 1:1,387

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240404-2024_61-DE



Echelle 1:694