



Délibération
DAFU/ER-CP

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230713-2023_70-DE



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 13 JUILLET 2023

**2023 – 70 LA GUYARDERIE – CESSION DES PARCELLES BP N°187 – ZE N°340 ET ZE N°341 AU
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 26

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 6

ARNAUD Dominique à MACHON Jean-Philippe, BARON Thierry à BERDAÏ Ammar, CARTIER Nicolas à DAVIET Laurent, CATROU Rémy à MELLA Florent, CHANTOURY Laurent à CHEMINADE Marie-Line, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

Absents excusés : 3

BETIZEAU Florence, CHABOREL Sabrina, DELCROIX Charles

Secrétaire de séance : CHEMINADE Marie-Line

Date de la convocation : 06/07/2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-02891 du 7 mars 2023 joint en annexe 1,

Considérant que le Département de la Charente Maritime a ciblé le site de la Guyarderie pour y implanter la nouvelle caserne des pompiers de Saintes,

Considérant que la ville est propriétaire des parcelles cadastrées section BP n°187 de 970 m², ZE n°340 de 466 m² et ZE n°341 de 1 180m² soit une superficie totale de 2 616 m² sur ce site de la Guyarderie (plans de situation joints en annexes 2 et 3),

Considérant la demande du Département de la Charente Maritime d'acquérir ces parcelles à l'euro symbolique afin d'y implanter la nouvelle caserne des pompiers,



Considérant l'intérêt général de ce projet porté par le Département de la Charente Maritime, l'actuelle caserne étant devenue obsolète et ne répondant plus aux exigences de fonctionnement actuel,

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

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2023 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 29 juin 2023,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession au Département de la Charente Maritime des parcelles cadastrées section BP n°187 de 970 m², ZE n°340 de 466 m² et ZE n°341 de 1 180 m² à l'euro symbolique,
- 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 du Département de la Charente Maritime.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 31

Contre l'adoption : 0

Abstention : 1 (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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale 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: 11123614

Réf OSE : 2023-17415-02891

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 :

Parcelles en nature de terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Georges Desclaudes – 17100 SAINTES

Valeur :

81 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(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 :	12/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	10/03/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	12/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

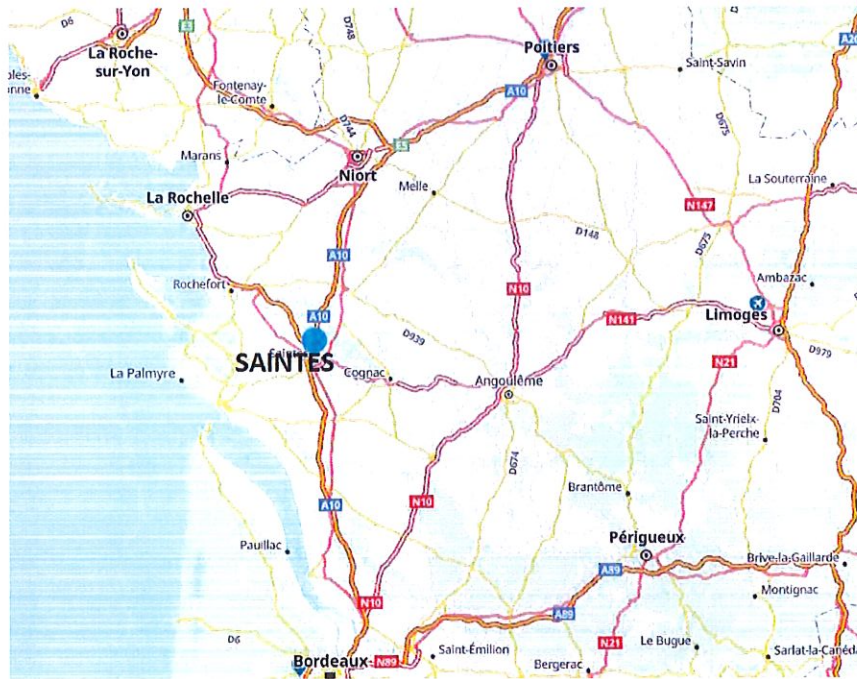
La commune envisage la cession de parcelles en nature de terrains à bâtir au département de la Charente-Maritime en vue d'y réaliser une nouvelle caserne de pompiers.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

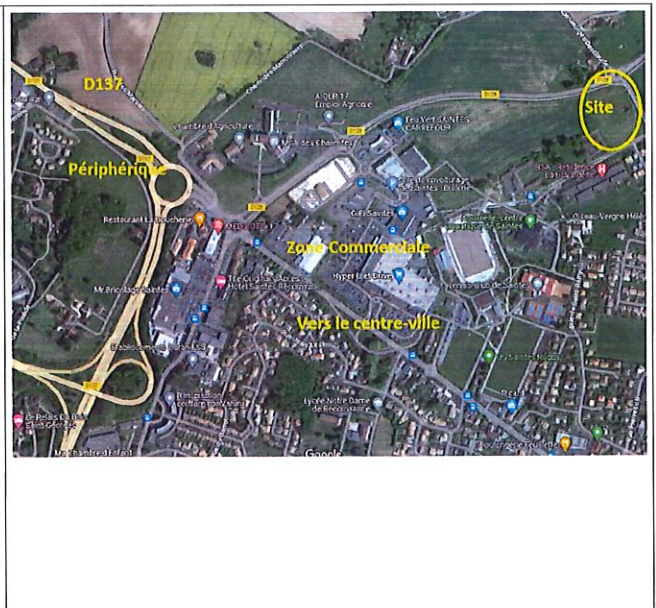
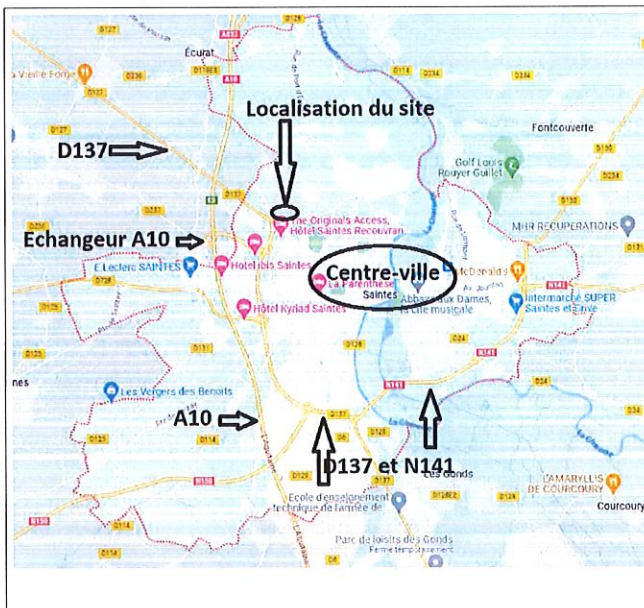
Le bien se situe sur la commune de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et 130 km de Bordeaux environ. Saintes est desservie par l'autoroute A10.



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

Les parcelles à évaluer se situent dans la partie septentrionale du territoire communal au nord-ouest du centre-ville de Saintes. Sa situation place ce tènement à moins de 10 minutes de l'autoroute tout en permettant un accès rapide au centre-ville.

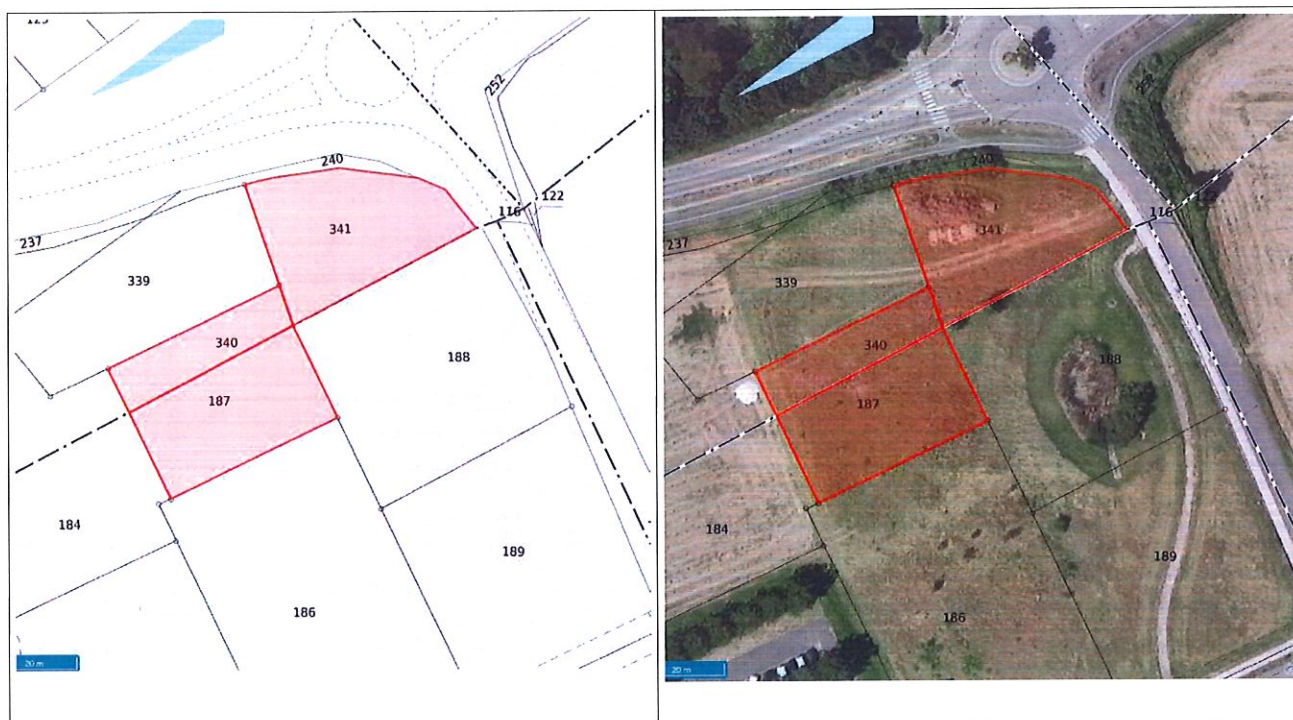
Il existe un arrêt de bus situé à 180 m environ.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	BP n° 187	Rue Gerges Desclaudes	970 m ²	Parcelles en nature de terrain à bâtir
	ZE n° 340	la Guyarderie	466 m ²	
	ZE n° 341	la Guyarderie	1 180 m ²	
TOTAL			2 616 m ²	



4.4. Descriptif

L'ensemble offre une configuration harmonieuse avec des parcelles rectangulaires pour les parcelles BP n° 187 et ZE n° 340 et triangulaire pour la parcelle ZE n° 341 qui épouse la voirie et l'angle des rue Georges Desclaudes et le boulevard de Vladimir.

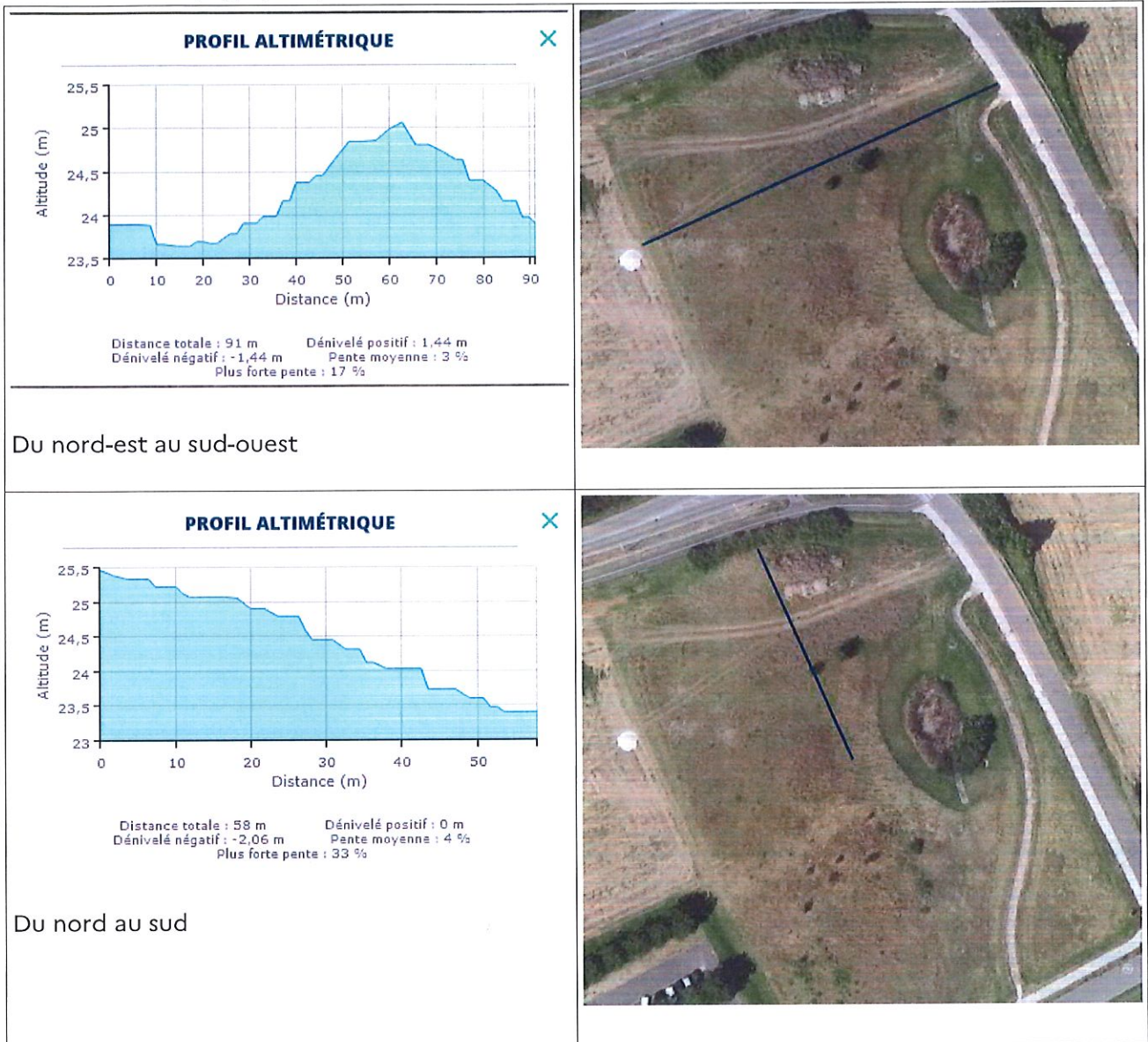


Vue de la rue Georges Desclaudes



Vue du boulevard Vladimir

On relève une topographie particulière avec un dénivelé négatif de 2 m environ vers le sud.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

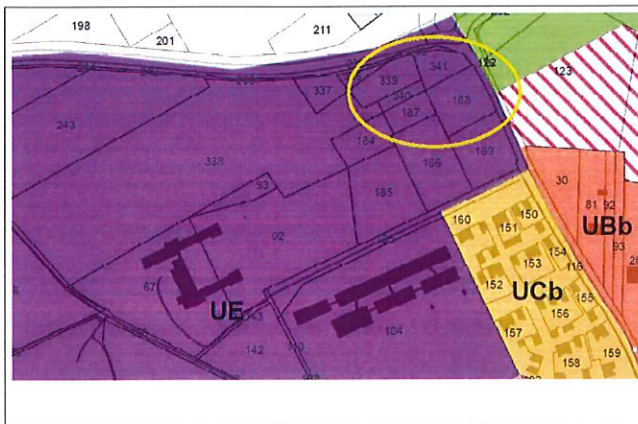
La commune de Saintes est propriétaire de la parcelle.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Zone UE du P.L.U. approuvé le 20/12/2013. Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Compte tenu de la spécificité de la zone au PLU et du faible volume de transactions sur ce type de bien, et s'agissant d'un marché captif où la plupart des opérations concernent des collectivités publiques ou des organismes publics, peu d'opérations ont été recensées sur une large période.

TC	Ref. Cadastrales	P.L.U.	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Prix actualisé*	Prix/m² Actualisé	Nature de bien	Obs
1	415//DNI/242//	UE	SAINTES	CRS PAUL DOUMER	08/04/2016	712	50 000	70,22	53 450	75,07 €	Sol – Parking	Terrain à usage de parking. Vendeur Ville de Saintes.
2	415//BD/673//	UE	SAINTES	LA BOISNARDERIE	14/09/2016	1019	40 000	39,25	42 760	41,96 €	Terrain à bâtir	Terrain non viabilisé mais constructible.
3	415//BM/798//	UE	SAINTES	LE PINIER	07/12/2017	3698	70 000	18,93	74 060	20,03 €	Terrain à bâtir	Transfert de l'État à la Sté ASF.
4	415//DV/156	UE	SAINTES	LE DOYENE	27/04/2021	3874	750	0,19	823	0,21 €	Terrain à bâtir	Acquis par exploitant agricole
						9303		32,15 €	171093	34,32 €	Moyenne	

* compte tenu de l'antériorité des biens recensés, il est appliqué le coefficient d'érosion afin d'actualiser les montants.

Après application du coefficient d'érosion monétaire, le prix de vente moyen/m² des terrains en zone UE sur la commune de Saintes au cours des sept dernières années s'établit à 34,32 € pour une médiane à 31 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les recherches menées à partir d'applications externes à la DGFIP se sont révélées infructueuses.

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

Après actualisation des prix selon le coefficient d'érosion monétaire, la moyenne des quatre termes est de 34,32 €/m² avec des termes très hétérogènes quant au prix de vente/m² mais aussi quant à la taille des parcelles et de leur usage. Ainsi, le terme n° 4 est vendu en tant que terrain agricole à 0,19 €/m² alors que le terme n° 1 qui supporte un parking s'est vendu à 75,07 €/m².

La faiblesse du nombre de termes recensés et l'amplitude des prix ne permettent pas de dégager une tendance du marché immobilier local.

Afin de lisser les effets financiers liés aux différences de superficie et de nature, il est envisageable d'appliquer une moyenne pondérée et proportionnelle à la taille des parcelles de comparaison.

La somme des ventes, au prix actualisé, des 4 parcelles recensées s'élève à 171 093 € pour une superficie totale de 9 303 m², ce qui permet de dégager une valeur moyenne de vente pondérée de **18,39 €/m²** alors que la simple moyenne des termes est 34,32 €/m².

Cependant, il est observé que ces moyennes sont très fortement impactées par les valeurs extrêmes que présentent les termes n° 1 et 4.

Dans ces conditions, il est retenu la valeur médiane de 31 €/m².

Pour information, ces parcelles avaient déjà fait l'objet d'un avis domanial 31/03/2020 pour une valeur vénale de 29,47 €/m².

31 €/m² x 2 616 m² = 81 096 € arrondi à 81 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **81 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 73 000 €.

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 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,
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 des Finances Publiques.

