



Délibération
DAFU/EF -CP

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230713-2023_77-DE



CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 13 JUILLET 2023

2023 – 77 IMPASSE DES PERCHES – CESSION DES PARCELLES AS N°254 – ZR N°83 – ZR N°94p – ZR N°119 ET ANCIEN CHEMIN RURAL A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

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,

Vu le Code Rural et de la Pêche maritime et notamment son article L. 161-10 qui autorise la vente d'un chemin rural lorsqu'il cesse d'être affecté au public,

Vu la délibération n°2021-112 du conseil municipal du 23 septembre 2021 relative à la cession du chemin rural situé impasse des Perches en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommé a,

Considérant que l'article L.161-10 du Code Rural prévoit que lorsque « l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés. Si dans un délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales. »





Considérant que les parcelles riveraines du chemin sont également propriété de la ville de Saintes et qu'il n'y a donc pas lieu de réaliser une mise en demeure des propriétaires riverains. La ville de Saintes peut donc procéder à l'aliénation du chemin rural impasse des Perches, en cours de numérotation au cadastre et temporairement dénommé a (plan de bornage joint en annexe 1) selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales,

Considérant la demande d'acquisition à l'euro symbolique de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) des parcelles listées dans le tableau ci-dessous (plans de situation joints en annexes 2 et 3) afin d'aménager un ouvrage de gestion des eaux pluviales du secteur :

N° parcelle	Adresse	Superficie (m ²)
AS n°254	Les Perches	5 350
ZR n°83	Les Perches	14
ZR n°94p	Les Perches	945
ZR n°119	Les Perches	88
Ancien chemin rural temporairement dénommé a (en cours numérotation au cadastre)	Les Perches	1 083
Superficie totale (m ²)		7 480

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-19821 du 13 avril 2023 joint en annexe 4,

Considérant l'intérêt général de la réalisation de cet ouvrage de gestion des eaux pluviales qui est de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Saintes et dont le montant global est estimé à 1 500 000 € HT,

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 à la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) des parcelles listées dans le tableau ci-dessous à l'euro symbolique,

N° parcelle	Adresse	Superficie (m ²)
AS n°254	Les Perches	5 350
ZR n°83	Les Perches	14
ZR n°94p	Les Perches	945
ZR n°119	Les Perches	88
ancien chemin rural temporairement dénommé a (en cours numérotation au cadastre)	Les Perches	1 083
Superficie totale (m ²)		7 480

- 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 la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

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

Le Maire,

Bruno DRAPRON



La secrétaire de séance,

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.

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 : AS
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/2000
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 : 07/08/2023.....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 0463.
A....., le

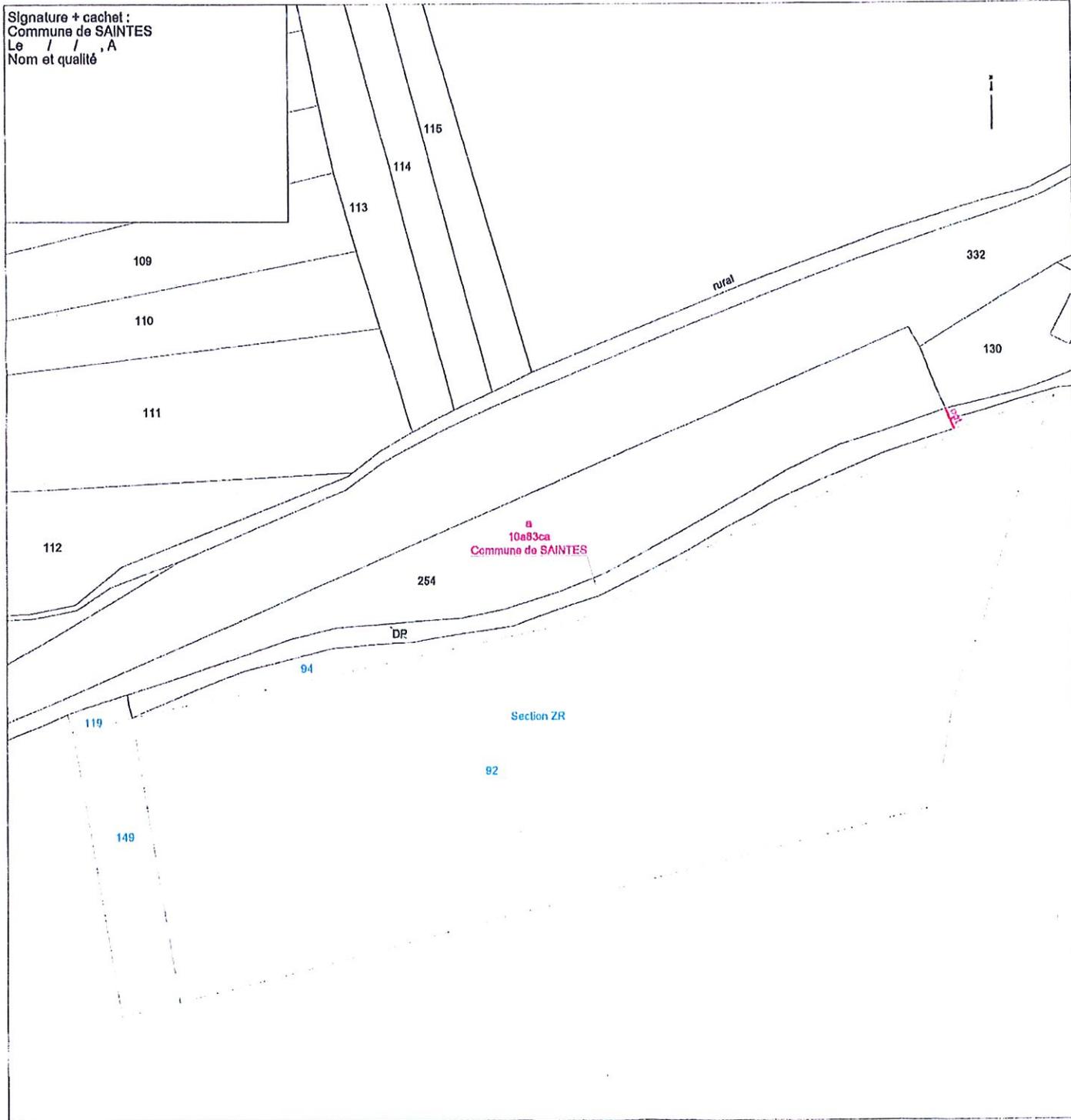


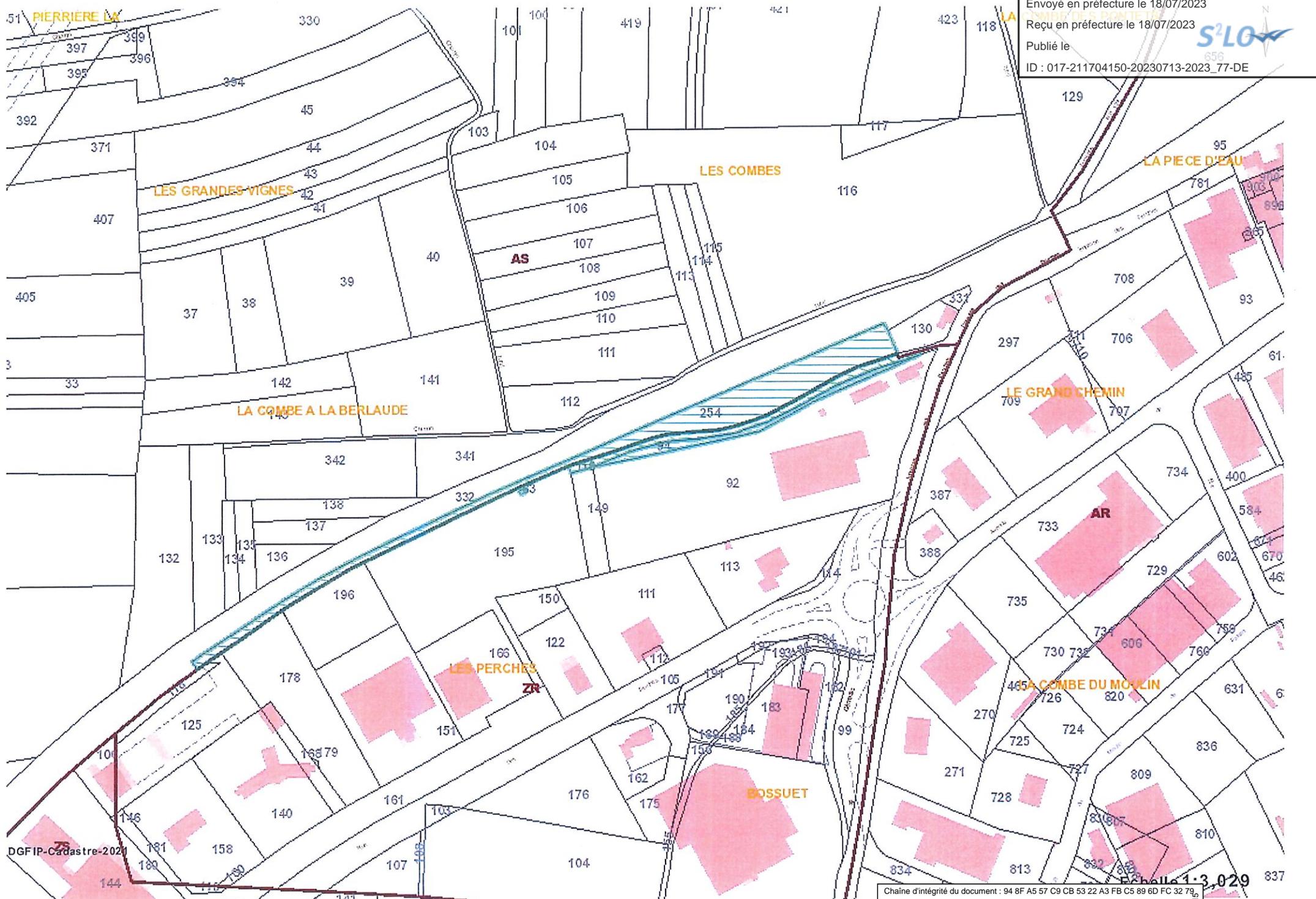
Document dressé par
M. GUILLEMET.....
à SAINTES.....
Date 07/08/2023.....
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (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 du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant plusieurs propriétaires).

Dossier n°1 23 05 93

Signature + cachet :
Commune de SAINTES
Le / / , A
Nom et qualité





DGFIP-Cadastre-2021

Échelle 1:3,029

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/04/2023

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

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: 11798395

Réf OSE : 2023-17415-19821

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelles en nature de terrain à bâtir Zone UX et chemin rural

Adresse du bien :

Impasse des Perches – 17100 SAINTES

Valeur :

13 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes

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

2 - DATES

de consultation :	13/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	15/03/2023

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 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 de Saintes doit céder à la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA Saintes) des parcelles de terrain nu et un ancien chemin afin que cette dernière réalise les filtres du bassin de traitement et de régulation des eaux pluviales pour les bassins versants du secteur qu'elle va réaliser sur des parcelles mitoyennes.

Ces parcelles avaient déjà été évaluées en février 2021 pour une valeur vénale totale de 43 000 €, soit 5,65 €/m² correspondant à une valeur de jardin et d'espaces verts. Les deux collectivités, en accord sur les motivations et les modalités, étaient en accord sur une valeur de cession à l'euro symbolique.

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 au sud de 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

Les parcelles visées par la présente évaluation sont localisées sur la zone industrielle des Charriers au sud-ouest de la commune.



Localisation au sein de la commune



Localisation au sein de la ZI des Charriers

Les parcelles sont accessibles par un chemin rural appartenant à la commune (domaine public) partant de l'impasse des perches.

4.3. Références cadastrales

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

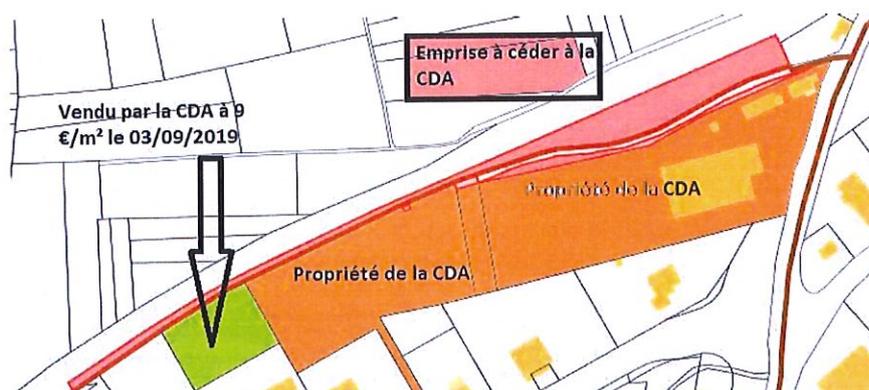
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
	AS n° 254	Les Perches	5 350 m ²	Parcelles en nature de friche longeant une voie ferrée
	ZR n° 83	Les Perches	14 m ²	
	ZR n° 94	Les Perches	955 m ²	
	ZR n° 119	Les Perches	88 m ²	
Saintes	NC	Les Perches	1 200 m ²	Chemin rural
TOTAL			7 607 m²	



4.4. Descriptif

Les parcelles séparent des bâtiments industriels , et notamment ceux de la CDA de Saintes, et la voie ferrée qui relie Saintes à Royan.

Il est précisé que ces parcelles sont quasiment enclavées avec pour seule desserte un chemin communal et inconstructibles au regard de leurs configurations respectives. Il est noté que la CDA est déjà propriétaire des parcelles adjacentes.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles et le chemin sont la propriété de la commune.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont dans la zone UX du P.L.U. approuvé le 20/12/2013.

La zone UX est équipée et destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités. Un sous-secteur UXy correspondant aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerces de gros ainsi que l'hôtellerie et services liés au besoin de fonctionnement de la zone d'activité.

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 et le 11/01/2021.

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

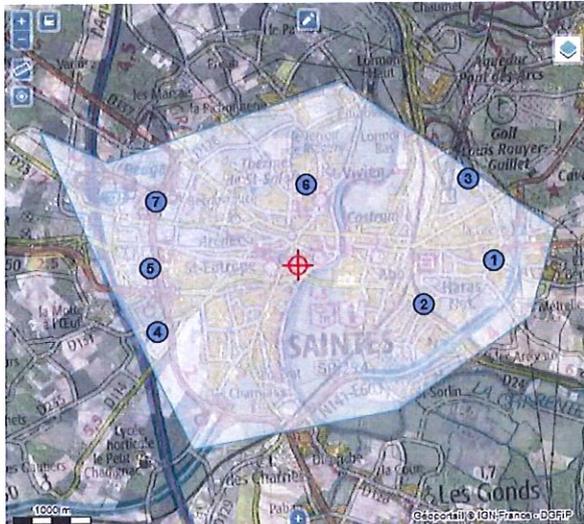
Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

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



Périmètre géographique : 7 r du bois des mouniers, 17100, Saintes
 Référence cadastrale : 17 415 / 000 BI 0027
 Aire du polygone : 20169824.18276856 m²
 Centre du polygone :
 Période de recherche : De 01/2015 à 01/2018
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Terrain à bâtir

Prix de vente au m² : De 15 à 50

7 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2016	janvier-décembre	31,50	30,71	25,32	39,25
2017	janvier-décembre	20,00	19,53	18,93	21,55
Synthèse		26,57	25,32	18,93	39,25

TC	Ref. Cadastre	PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)
1	415//AL/443//	UBb	SAINTES	5 CHE DE LA BASSE BAUCHE	06/01/2017	2413	52 000	21,55	Terrain à bâtir. EXCLU
2	415//CR/312// 415//CR/313//	UBb	SAINTES	1 RUE DU BOIS TAILLIS	24/11/2016	2765	70 000	25,32	Terrain à bâtir. EXCLU
3	415//AK/ 492//494	N	SAINTES	CHE DU CHAILLOT	29/12/2016	801	23 700	29,59	EXCLU en raison du zonage
4	415//BD/ 463//619 415//BD/619//	UBc	SAINTES	8 B RUE DES QUATRE SEIGNEURS	06/09/2016	754	24 000	31,83	Terrain à bâtir. EXCLU
5	415//BD/673//	UX	SAINTES	LA BOISNARDERIE	14/09/2016	1019	40 000	39,25	Terrain à bâtir non viabilisé
6	415//BT/117//	UBb	SAINTES	LA FENETRE	17/02/2017	640	12 500	19,53	EXCLU en raison du zonage
7	415//BM/798//	UX	SAINTES	LE PINIER	07/12/2017	3698	70 000	18,93	Transfert de l'État à la Sté ASF
BNDP1	415//BD/497/669	UX	SAINTES	RUE DES FOUGERES	17/06/2016	137	3 425	25	Vendeur la ville de Saintes
BNDP2	415//ZR/180// ZS/101/144/99	UX	SAINTES	RUE DES PERCHES	04/07/2017	9491	150 000	15,8	Terrain à bâtir
BNDP3	415//AR/760	UX y	SAINTES	4 RUE DU MOULIN DE PABAN	23/05/2016	1758	38 000	21,62	Terrain en ZONE Uxy du PLU
BNDP4	415//AR/889	UX	SAINTES	9 RUE DES BRANDES	22/12/2017	1653	50 000	30,25	Terrain non viabilisé
BNDP5	415//AR/837	UX y	SAINTES	RUE DU MOULIN DE PABAN	15/03/2018	5047	125 000	24,77	Vendeur la ville de Saintes
BNDP6	415//AR/801	UX y	SAINTES	19 RUE DU MOULIN DE PABAN	13/02/2018	1038	20 760	20	Terrain à bâtir
BNDP7	415//ZR//196	UX y	SAINTES	LES PERCHES	03/09/2019	3160	28 400	9	Terrain en ZONE Uxy du PLU

Moyenne des TC UX : 20,54
 Médiane des TC UX : 20
 Moyenne des TC en UXY : 18,84

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pas de recherches complémentaires compte tenu du faible enjeu.

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

La moyenne des prix de vente des terrains en zone UXy est de 18,84 €/m².

Cependant, il est relevé les parcelles à évaluer ne sont pas destinées à la construction de bâtiments industriels compte tenu de leurs configurations, contrairement à celles servant de termes de comparaison.

Au mieux, il est admis qu'elles revêtent une valeur d'espaces verts et de jardins et uniquement pour les propriétaires des parcelles mitoyennes.

Or, il s'avère que seule la CDA est propriétaire de ces parcelles voisines.

Dès lors, en présence d'un marché captif où seule la CDA peut acquérir ces parcelles, il apparaît difficile de donner une valeur marchande à ces bandes de terrain en friche.

Dans ces conditions, il est appliqué le ratio des valeurs de jardin/terrain constructible en zone d'habitation qui se situe dans une fourchette entre 10 et 30 % de la valeur du terrain qu'il agrandit.

Deux ventes sur des parcelles situées à proximité permettent de fixer un prix de référence sur lequel il sera appliqué un abattement de 80 % pour les raisons vues supra.



$(7\,607\text{ m}^2 \times 9\text{ €/m}^2) \times 0,2 = 13\,692\text{ €}$ arrondi à 13 700 €.

On note que, au regard du projet entre les deux collectivités, un accord à l'euro symbolique est envisageable.

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 **13 700 €**.

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 11 000 € (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.

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 Finances Publiques.