



Délibération
DAFU/ER/CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 5 OCTOBRE 2023

**2023 – 109 CESSION DE LA MAISON SISE 8 PASSAGE PONT AMILION – PARCELLE CADASTREE
SECTION CH N°198 DE 123 M²**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, MAUDOUX Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 8

BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MELLA Florent, BUFFET Martine à ABELIN-DRAPRON Véronique, CARTIER Nicolas à BERDAÏ Ammar, DAVIET Laurent à CHANTOURY Laurent, DIETZ Pierre à CHABOREL Sabrina, MARTIN Didier à MAUDOUX Pierre, TORCHUT Véronique à CHEMINADE Marie-Line, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 2

DELCROIX Charles, EHLINGER François

Secrétaire de séance : DEBORDE Sophie

Date de la convocation : 28/09/2023

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération n°2023-44 du Conseil municipal du 5 avril 2023 relative à la désaffectation et au déclassement de la maison située 8 passage Pont Amilion cadastrée section CH n°198,

Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-10749 du 3 mars 2023 joint en annexe 1,

Considérant que la maison située 8 passage Pont Amilion cadastrée section CH n°198 de 123 m² (plans de situation joints en annexes 2 et 3) est inoccupée et qu'elle n'a plus d'intérêt pour la ville,

Considérant que Madame Julie MORELLON a fait une proposition pour acquérir ce bien pour un montant de 80 800 € (quatre-vingt mille huit cents 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 la vente de la maison située 8 passage Pont Amilion cadastrée section CH n°198 de 123 m² doit être concrétisée par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2023 au chapitre 024 – fonction 01 – article 024 – service BFON, la réalisation sera titrée au chapitre 75 – fonction 510 – article 775 – service BFON.

Après consultation de la Commission « Action et Développement Durable » du jeudi 21 septembre 2023,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession à Madame Julie MORELLON de la maison située 8 passage Pont Amilion cadastrée section CH n°198 de 123 m² pour un montant de 80 800 € (quatre-vingt mille huit cents euros),
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 33

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,



Sophie DEBORDE

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 03/03/2023

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

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: 11425300

Réf OSE : 2023-17415-10749

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 :

Maison individuelle

Adresse du bien :

8, passage Pont Amilion

Valeur :

80 000 €, 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 :	08/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	08/02/2023

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 d'une maison d'habitation transformée en local d'activité pour une association lors de son acquisition.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

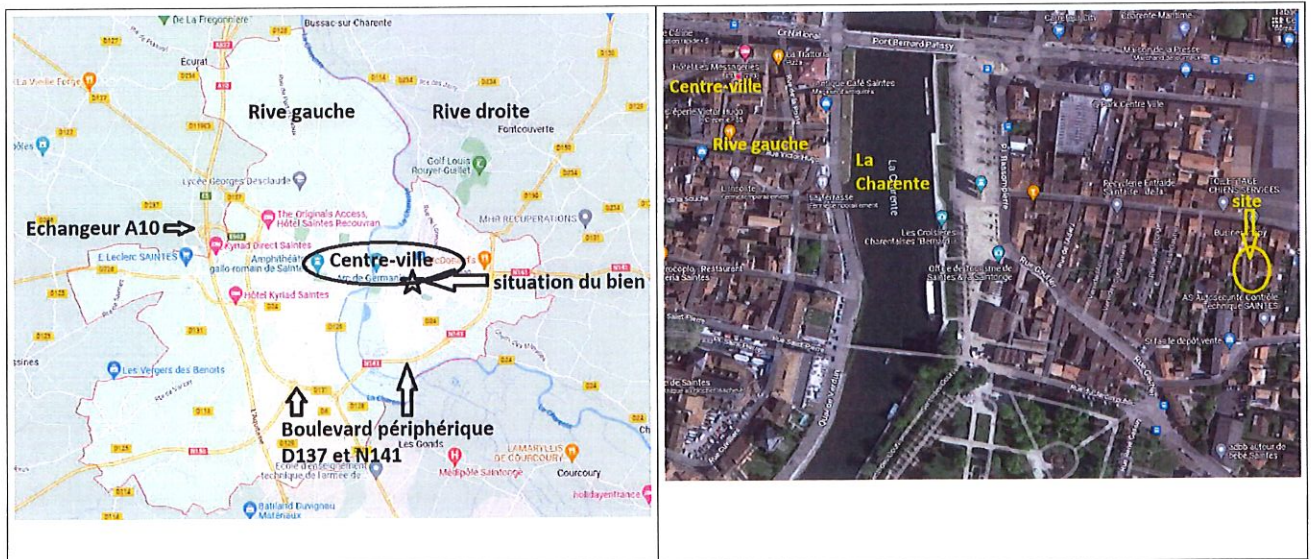
4.1. Situation générale

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

Localisée sur la rive droite de la Charente, dans un quartier historique du centre-ville de Saintes, la maison se situe dans une ruelle qui relie deux rues du quartier de la maison d'arrêt sans possibilité de stationnement dans cette rue.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	CH n° 198	8, passage Pont-Amilion	123 m ²	Parcelle supportant un immeuble bâti
TOTAL			123 m ²	



4.4. Descriptif

Ce bien est actuellement identifié en tant que local commercial mais fera l'objet d'un changement de destination pour en refaire une maison d'habitation (usage lors de l'acquisition en 1994). La maison d'une superficie d'environ 70 m² présente deux niveaux avec au rez-de-chaussée, une entrée, deux pièces dont une permettant l'accès au WC et à un point d'eau ainsi qu'à la cour et à l'étage, un palier desservant 2 pièces dont une avec un espace cuisine ((évier, plaque électrique, frigo). Suite au changement de destination, il n'y a plus de salle de bain (lors de l'achat elle était située à l'actuellement emplacement du WC et du point d'eau). Cour avec appentis au fond.

Le chauffage est électrique (convecteur de vieille génération) les huisseries sont en bois simple vitrage. Les volets extérieurs sont en bois.

L'ensemble apparaît en bon état mais reste relativement sommaire et dénué d'éléments de confort et d'esthétisme au regard des prestations et des matériaux (sols, revêtement mural, carrelage, convecteurs, etc).

D'une manière générale, ce bien présente de fortes moins-value avec notamment une configuration peu fonctionnelle, tant pour un usage de bureau ou de local commercial que pour une maison d'habitation, un état moyen et une localisation dans une ruelle étroite sans possibilité de stationnement immédiat.

4.5. Surfaces du bâti

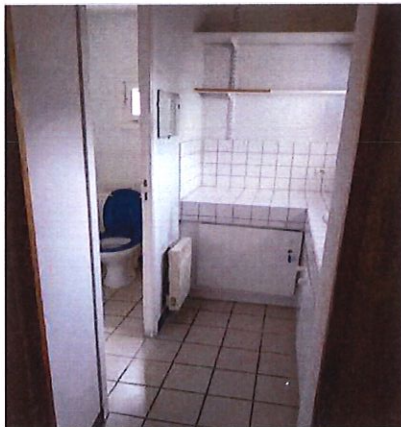
La surface habitable est, selon les données produites par le consultant, de 70 m².



Rez-de-chaussée Pièce 1



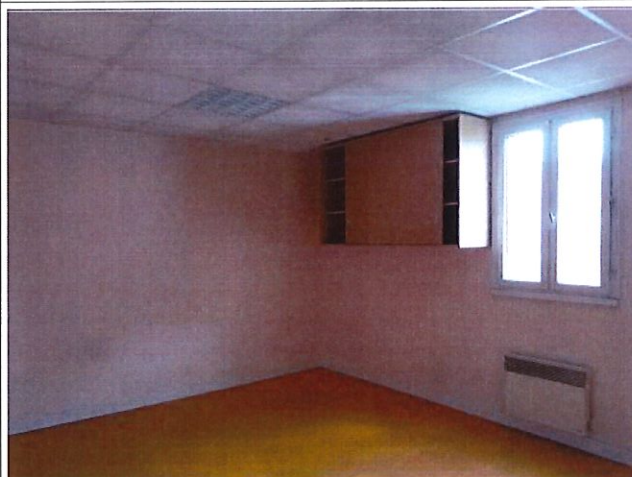
RDC - Pièce 2



RDC Salle d'eau (sans douche) et WC



Etage - Pièce 1 avec coin cuisine



Etage Pièce 2



Cour intérieure

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune est propriétaire de la parcelle.

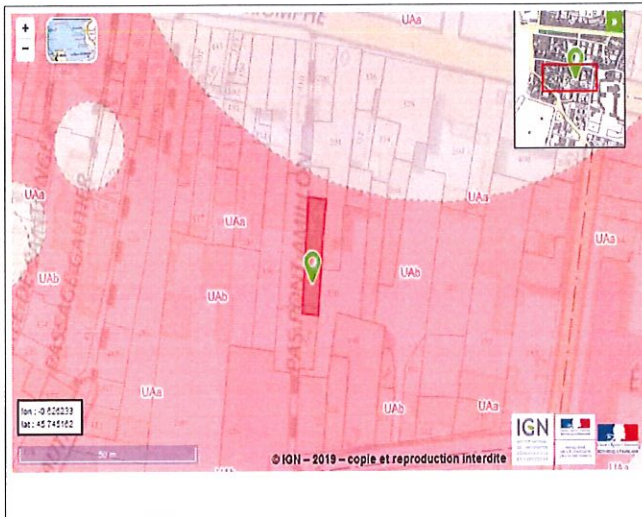
5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est en zone UA a du P.L.U. de Saintes.
Le bien se situe en secteur sauvegardé.



La parcelle est dans la zone UAa du P.L.U. approuvé le 20/12/2013 qui caractérise " 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. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

- Le sous-secteur UAa qui correspond au périmètre du secteur sauvegardé : ce sous-secteur est couvert par le règlement du PSMV, il convient donc de s'y référer pour toutes les dispositions relatives au sous-secteur.

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.

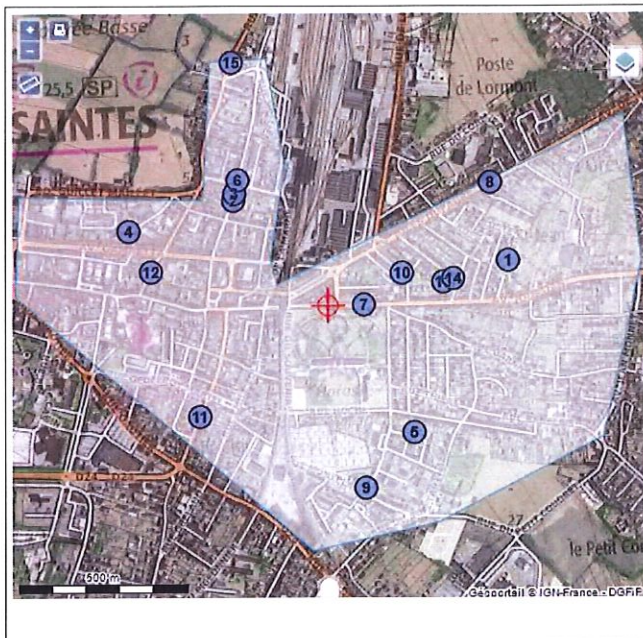
Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

Le bien sera évalué en usage de logement individuel, ce qui est sa vocation originelle. La valeur vénale obtenue sera amputée du coût de la création d'une salle d'eau.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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



Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.74524536)

Périmètre géographique centré sur Adresse

Période de recherche

De 01/2021 à 01/2023

Caractéristiques du bien

Maison de 60 à 80 m²

Nombre de niveaux : de 2 à 2

Maison sur 2 niveaux uniquement sur la rive droite de La Charente au cours des deux dernières années.

TC	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature descriptif
1	415//CO/429//	SAINTES	11 RUE AUGUSTE RATEAU	11/07/2022	1937	4	345	75	170 600	2 274,67	Maison sur 2 niveaux en meulière et aggloméré avec une toiture en tuile. Garage de 18 m ² .
2	415//CK/280//892/890	SAINTES	70 RUE DENFERT-ROCHEREAU	28/07/2021	1900	4	530	74	142 000	1 918,92	Maison en pierre avec toiture en tuile sur 2 niveaux, cave en sous-sol, garage de 15 m ² .
3	415//CK/415//	SAINTES	71 RUE DENFERT-ROCHEREAU	18/01/2023	1880	3	70	68	160 000	2 352,94	Maison sur deux niveaux en pierre et en brique avec une toiture en tuile. Avec deux chambres, salon, cuisine, etc. Pas de garage
4	415//CK/987//	SAINTES	17 RUE DE LA FAUVETTE	05/07/2021	1958	2	116	60	96 800	1 613,33	Maison en pierre avec toiture en tuile sur 2 niveaux, avec 2 garages en RDC et habitation sur 2ème et 3ème niveaux.
5	415//CR/432//	SAINTES	11 RUE GEORGES SAND	01/03/2021	2007	3	169	65	128 000	1 969,23	Maison, en agglo avec toiture tuile un garage de 13 m ² , jardinet à l'arrière
6	415//CK/186//	SAINTES	75 RUE JEAN JAURES	26/04/2022	1890	3	74	72	168 500	2 340,28	Maison en pierre avec toiture ardoise sur 2 niveaux avec sous-sol. Pas de garage
7	415//CO/149//	SAINTES	19 AV JOURDAN	25/03/2021	1890	4	160	75	170 000	2 266,67	Maison en pierre avec toiture tuile sur 2 niveaux avec cave de 35 m ² sous-partie, petit jardinet à l'arrière. Pas de garage.
8	415//CN/908//	SAINTES	106 AV JULES DUFAURE	18/10/2021	1921	4	597	80	231 450	2 893,13	Maison sur 2 niveaux élevé sur cave de 73 m ² , garage de 16 m ² .
9	415//CR/193// lots 75/82/9	SAINTES	32 RUE JULES VERNE	29/08/2022	2006	3	Copro	69	159 450	2 310,87	Maison mitoyenne sur copropriété sur deux niveaux en béton avec une toiture en tuile. 2 chambres, cuisine, séjour, 2 places de parking aérien.
10	415//CO/181//	SAINTES	11 RUE DU LIEUTENANT MAZEL	28/03/2022	1890	3	217	80	130 000	1 625,00	Maison en meulière et tuile sur 2 niveaux élevés sur cave de 15 m ² avec garage de 17 m ² non attenant.
11	415//CP/481//	SAINTES	24 RUE MARCELIN BERTHELOT	30/06/2021	1950	3	227	64	207 000	3 234,38	Maison en aggloméré et tuile élevée sur cave de 26 m ² sur 2 niveaux garage.
12	415//CP/578//	SAINTES	15 RUE DU PERAT	15/03/2022	1800	3	241	76	90 000	1 184,21	Maison en meulière et tuile sur 2 niveaux avec garage et une dépendance.
13	415//CO/213//778	SAINTES	38 RUE TAILLASSON MAZEL	27/01/2021	1966	3	264	69	255 000	3 695,65	Maison en meulière et tuile sur 2 niveaux . Pas de garage.
14	415//CO/744//749	SAINTES	45 RUE TAILLASSON MAZEL	23/07/2021	1988	3	108	64	135 700	2 120,31	Maison en béton et agglo, toit en tuile, garage de 41 m ² , jardinet.
15	415//CL/121//	SAINTES	36 RUE DE TAILLEBOURG	20/01/2022	1950	3	511	75	100 000	1 333,33	Maison en pierre et béton avec toit en tuile. sur 2 niveaux avec garage de 23 m ² .

2 208,86 Moyenne

2 266,67 Médiane

Le prix de vente moyen des maisons sur deux niveaux sur la rive droite de La Charente au cours des deux dernières années s'élève à 2 208,86 €/m² pour une médiane à 2 266,67 €/m² avec un minimum de 1 184,21 €/m² et un maximum de 3 695,65.



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Les prix/m² présentent une grande amplitude. Par ailleurs, seuls 4 termes de comparaison ne disposent pas de garage. Mais cette moins-value ne se traduit pas dans les chiffres puisque le prix de vente moyen/m² de ces termes est supérieur à la moyenne de l'ensemble des termes (2 820,50 €/m²).

Par ailleurs, on note une grande disparité qualitative des biens recensés par l'application comme en témoigne les images satellitaires réalisées à partir de GOOGLE. La plupart des biens offrent une façade sur rue avec du stationnement dans cette rue.

Dans ces conditions, il est retenu la moyenne des deux termes les plus faibles (TC 11 et 15). Ces termes sont ceux dont les caractéristiques se rapprochent le plus du bien à évaluer. Soit une moyenne de **1 258,77 €/m²**.

L'évaluation repose sur une comparaison avec des maisons et il convient dès lors de réinstaller une salle de bains dont le coût vient en déduction de la valeur vénale obtenue par comparaison.

Le prix d'une rénovation de salle de bain est de **1 090€/m²** en moyenne, avec une fourchette comprise entre **700€ et 2 000€/m²** main-d'œuvre incluse. Le tarif d'un rafraîchissement de salle de bain va de 700€ à 950€/m² tandis que le coût de création d'une salle de bain va de 1 200€ à 2 000€/m².

Type de travaux	Prix moyen au m ² (avec pose)	Composition
Rafraîchissement de salle de bain	700€ à 950€	Douche - Lavabo - Carrelage sol et mur - Peinture plafond
Rénovation de salle de bain	900€ à 1 300€	Transformation baignoire en douche - Lavabo - Carrelage sol et mur - Peinture plafond - WC - Petite plomberie
<u>Création salle de bain confort</u>	1 200€ à 2 000€	Douche à l'italienne - Double lavabo - Carrelage sol et mur - Peinture plafond - WC suspendu - Plomberie - Baignoire - Chauffage au sol

Site : prix-pose.com

En retenant un prix moyen de 1600 €/m² et non le prix minimum de 1 200 € par prudence face à la hausse continue des prix de matières premières et des coûts de construction, sur une surface estimée à 5 m², on obtient un coût probable d'installation de 8 000 €.

Calcul de la valeur vénale :

$1\,258,77 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 - 8\,000 \text{ €} = 80\,113,90$ arrondie à 80 000 €.

Il est constaté un important écart des prix au mètre carré avec l'évaluation réalisée en septembre 2020 avec des critères de recherche similaire (1 246,75 €/m² en 2020 contre 2 208,86 €/m² à ce jour).

Il est rappelé que la valeur vénale avait été arbitrée à 50 000 € en 2020.

Cette différence traduit la hausse des prix de l'immobilier au cours des 2 dernières années en raison des crises sanitaires et économiques subséquentes. Cependant, il est noté que ce phénomène d'augmentation arrive à son terme selon les projections économiques, voire à une baisse des prix en perspective en raison de la situation géopolitique mondiale qui modifie notablement les taux bancaires et les accords de prêts immobiliers. Aussi, et dans ces conditions, **la valeur vénale est assortie de la marge d'appréciation maximale de 20 %.**

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 **80 000 €**.

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 **64 000 €** (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.

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 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

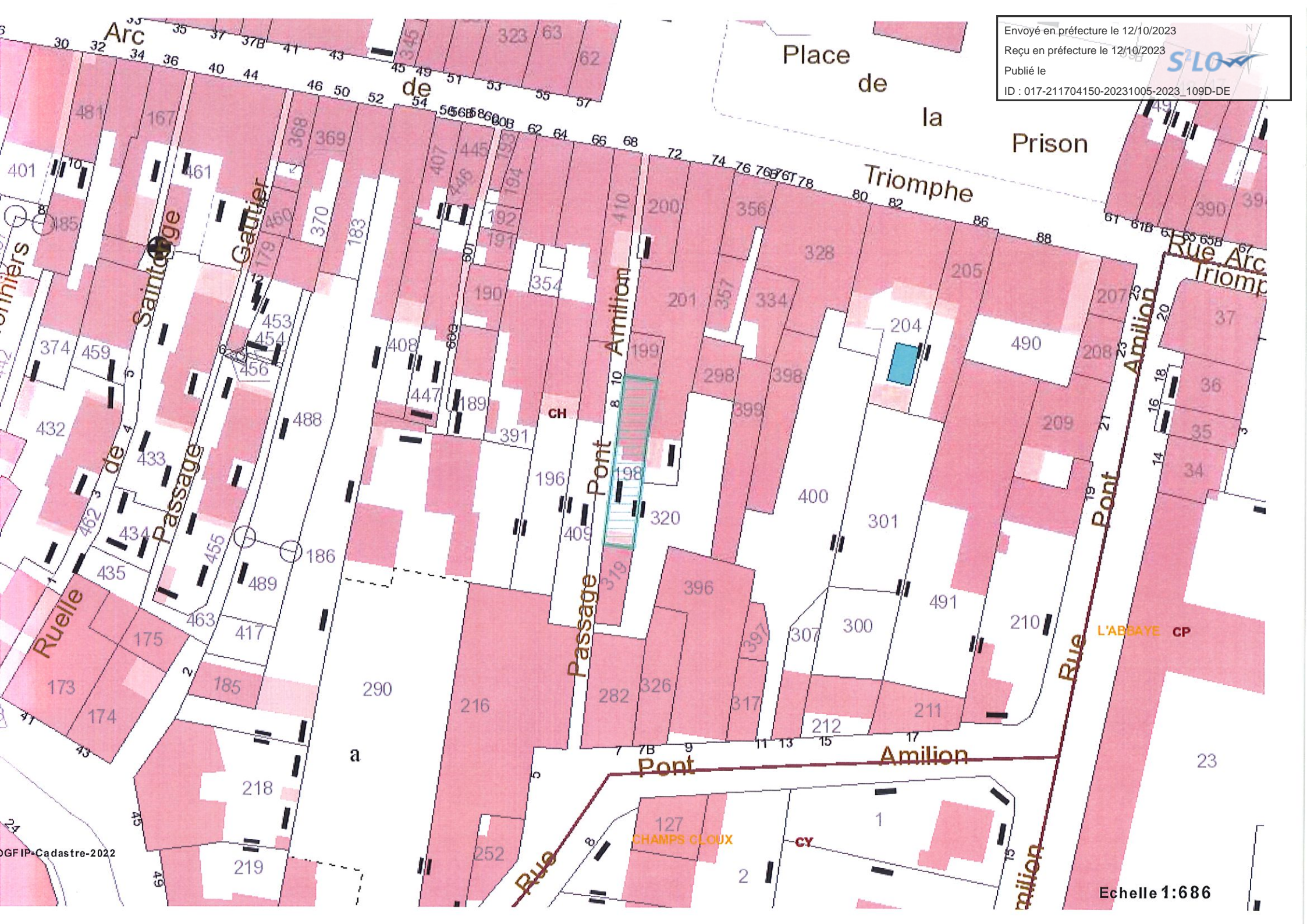
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques



Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 017-211704150-20231005-2023_109D-DE



