



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 12 DECEMBRE 2024 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D3 - Cession des parcelles cadastrées section ZO n° 31 et n° 32 au Groupe Michel

Date de convocation : 6 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 22

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Jocelyne PELETTE, Jean MOUTARDE, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Médéric DIRAISON, Arthur AUGER, Micheline JULIEN, Pierre-Michel MARCH, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Marylène JAUNEAU à Jocelyne PELETTE ; Natacha MICHEL à Catherine BAUBRI ; Julien SARRAZIN à Cyril CHAPPET

Absents excusés : 4

Houria LADJAL ; Henoah CHAUVREAU ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Patrick BRISSET

Présidente de séance : Françoise MESNARD, Maire

Secrétaire de séance : Gaëlle TANGUY

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

D3 - Cession des parcelles cadastrées section ZO n° 31 et n° 32 au Groupe Michel

Rapporteur : Mme la Maire

La Ville de Saint-Jean-d'Angély est propriétaire de la parcelle cadastrée section ZO n° 31 et sera propriétaire le 13 décembre 2024, de la parcelle cadastrée section ZO n° 32.

Le Groupe Michel souhaite faire l'acquisition de ces parcelles afin d'y implanter sa base logistique pour l'ensemble de ses concessions Renault de Charente-Maritime et une usine de retraitement des véhicules. Cette activité devrait générer 70 emplois sur le territoire.

Par délibération n° D3 du 26 septembre 2024, le Conseil municipal a adopté un protocole d'accord entre la SAS ACACIA, le Groupe Michel et la Ville prévoyant notamment, l'acquisition de ces parcelles au Groupe Michel dès que la Ville disposerait de la maîtrise du foncier.

Un accord a été trouvé avec le Groupe Michel pour vendre ces deux parcelles, d'une superficie globale de 21 640 m², au prix de 12 €/m², soit un montant de 259 680 €.

La vente serait réalisée sous condition suspensive d'obtention du permis de construire nécessaire à la mise en œuvre du projet du Groupe Michel.

Il est proposé au Conseil municipal, vu l'avis du service des Domaines ci-annexé :

- d'approuver la cession des parcelles cadastrées section ZO n° 31 et 32 au Groupe Michel – JCM INVESTISSEMENTS, société anonyme, domiciliée 161 avenue Jean-Paul Sartre, 17000 La Rochelle, au prix de 12 € HT/m², les frais afférents à cette vente étant à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire .

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme le Rapporteur, à la majorité des suffrages exprimés (25) :

- Pour : 24
- Contre : 1 (Pierre-Michel MARCH)
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0



**Pour extrait conforme,
La Maire,
Conseillère régionale,
Françoise MESNARD**

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime
Pôle d'évaluation domaniale de Charente-Maritime
24 avenue de Fétilly
BP 40587
17 021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 13/09/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 34 61 73

Commune de Saint Jean d'Angély

Réf DS: 19557204
Réf OSE : 2024-17347-62382

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 : Terrain
Adresse du bien : Lieu-dit Bel Air 17400 Saint-Jean-d'Angély
Valeur : 195 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saint Jean d'Angély

affaire suivie par : Sirdey Antoine

2 - DATES

de consultation :	23/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/08/2024

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

Cession de deux parcelles au Groupe Michel, important concessionnaire et garagiste Renault de Charente-Maritime, qui dispose d'une concession sur la parcelle adjacente.

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

Le Groupe Michel souhaite en effet développer un centre logistique pour l'ensemble de ces concessions ainsi qu'une unité de recyclage de véhicule sur ce site. L'une des deux parcelles est en cours d'acquisition, il y a eu une promesse de vente au profit de la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Jean-d'Angély est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine), chef-lieu de l'un des cinq arrondissements du département. Avec une population de 6 740 habitants en 2021 (selon l'Insee) et au centre d'une aire d'attraction de 20 719 habitants, cette sous-préfecture est la principale ville de son arrondissement.

Saint-Jean-d'Angély, au centre du Pays des Vals de Saintonge, est traversée par la rivière Boutonne, à proximité de l'autoroute A10. Elle est distante de 140 km de Bordeaux et de 410 km de Paris.

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

Le bien est situé au sud de la commune, en zone d'activités.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Jean d'Angély	ZO 31	Bel Air	10 560 m ²	Terrain
Saint Jean d'Angély	ZO 32	Bel Air	11 080 m ²	Terrain
TOTAL			21 640 m ²	



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu qui formera une unité foncière de 21 640 m² au moment de la vente. Le terrain est situé en façade sur la voie communale n° 211. Au nord, un petit chemin non goudronné longe le terrain. Ce chemin, cadastré ZO 27, appartient à la commune de Saint Jean d'Angély.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint Jean d'Angély pour la parcelle ZO 31. Cette parcelle a été acquise par acte du 10/07/2024, avec la parcelle E 110 au prix de 174 600€ pour un total de 19 400 m², soit 9 €/m².

La parcelle ZO 32 appartient à monsieur Jaky Bant, qui a pris l'engagement irrévocable de la céder à la commune au prix de 110 800€, soit 10€/m².

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean d'Angély, modifié le 29/06/2023, les parcelles sont en zone Aux.

La zone AUx est une zone naturelle non équipée, destinée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services qui, par leur besoin en surface ou par la nature de l'activité, seraient incompatibles avec le caractère des zones d'habitat

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Le bien est estimé par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché**

L'étude de marché porte sur des terrains en zone à urbaniser à vocation d'activités (Aux) :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	347//ZR/105	Saint Jean d'angély	Maison rouge	09/05/2019	4368	14 152	3,24	Aux (bande)
2	347//D/754/756	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	12/01/2018	28493	256 437	9	Aux
3	347//E/103/ZP/10	Saint Jean d'angély	Fief l'Abbe-Fief l'abaye	29/07/2020	15390	9 234	0,6	Aux et A
4	347//AW/216/215(anc 42)	Saint Jean d'angély	Rue de la Sacristinerie	17/04/2019	11840	53 280	4,5	Aux
5	347//ZR/117	Saint Jean d'angély	Maison rouge	08/02/2021	5552	13 000	2,3415	Aux
6	347//D/782	Saint Jean d'angély	Terres de Fossemagne	24/09/2019	4244	38 196	9	Aux
7	347//ZR/123	Saint Jean d'angély	Plantis Tesson	21/04/2021	77805	927 436	11,92	Aux
8	347//ZR/120	Saint Jean d'angély	Plantis Tesson	21/04/2021	1396	16 640	11,92	Aux
9	347//ZO/31	Saint Jean d'angély	Bel Air	10/07/2024	19400	174 600	9	Aux
	Moyenne						6,5652	

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

Le terme n° 9, correspondant à la mutation la plus récente est retenu. Il s'agit en effet du terrain à évaluer et cette valeur se trouve dans la fourchette de prix des termes de comparaison.

La valeur vénale est estimée à : $21\,640\text{ m}^2 \times 9\text{ €/m}^2 = 194\,760\text{ €}$, arrondi à **195 000€**.

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 **195 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 175 000€ (arrondi).

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 dix-huit 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 et par délégation,



L'Inspectrice des Finances publiques
Fabienne Gabillet

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.