



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** : D4 - Parc d'activités ARCADYS III - Vente d'un terrain à la SARL ATHENA Conseils et réalisations en immobilier

**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.

\*\*\*\*\*

## D4 - Parc d'activités ARCADYS III - Vente d'un terrain à la SARL ATHENA CONSEILS ET REALISATIONS EN IMMOBILIER

Rapporteur : Mme la Maire

La SARL ATHENA CONSEILS ET REALISATIONS EN IMMOBILIER, dont le siège social est sis 21, rue d'Aguesseau 92100 Boulogne Billancourt, spécialiste dans la construction de bâtiments à usage professionnel, a sollicité Vals de Saintonge Communauté pour implanter plusieurs bâtiments destinés à des activités liées à la production et à la logistique de la filière agroalimentaire, correspondant à la création d'une trentaine d'emplois minimum.

Le besoin en foncier est de 128 836 m<sup>2</sup>. L'emprise foncière possible pour la réalisation de ce projet économique se situe sur le site ARCADYS III, sis Plantis Tesseron 17400 Saint-Jean-d'Angély et nécessite la vente à la SARL ATHENA CONSEILS de deux parcelles appartenant à Vals de Saintonge Communauté (parcelle cadastrée section ZR n° 122 – 71 623 m<sup>2</sup>) et à la Ville de Saint-Jean-d'Angély (parcelle cadastrée section ZR n° 121 – 57 213 m<sup>2</sup>).

Par délibération n° D3 du 7 mars 2024, le Conseil municipal avait décidé de la cession de cette parcelle la SARL ATHENA CONSEILS au prix de 15 € HT/m<sup>2</sup>, soit un montant total de 858 195 €.

Cette décision était assortie d'un délai de 6 mois à compter de la date de prise de la délibération pour la signature du compromis de vente. Ce délai n'a pu être respecté du fait de la réalisation d'études préalables destinées à valider le principe d'implantation des bâtiments.

Ce projet prévoit aujourd'hui la réalisation de deux bâtiments :

- un bâtiment de 60 000 m<sup>2</sup> environ pouvant accueillir 6 cellules à destination de logistique, distribution multi-températures et stockage d'alcool de bouche ;
- un bâtiment de 6 900 m<sup>2</sup> pouvant accueillir deux cellules pour des activités de production.

Au regard des enjeux relatifs à ce site et aux implantations futures, il a été proposé par le promoteur, que les implantations (ventes ou locations) au sein de ce pôle soient soumises à l'approbation d'un comité d'agrément composé des cédants du foncier, support du projet, à savoir la Ville et la Communauté de communes.

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

- d'approuver la vente de la parcelle cadastrée ZR n° 121 d'environ 57 213 m<sup>2</sup> à 15 € HT/m<sup>2</sup> sise Plantis Tesseron à Saint-Jean d'Angély ;

Les frais de bornage seront à la charge de l'acquéreur, et dans l'hypothèse où ces frais seraient avancés par la Ville, ils lui seraient refacturés.

- d'autoriser cette vente au profit de la SARL ATHENA CONSEILS ET REALISATIONS EN IMMOBILIER, représentée par Monsieur Thierry FEVRIER ;

- de préciser que la SARL ATHENA CONSEILS ET RÉALISATIONS EN IMMOBILIER pourra se substituer, dans les droits et obligations de la promesse, à toute société de son choix qui devra respecter les termes du contrat dans leur intégralité. En tout état de cause, elle sera garante et répondante solidaire à l'égard de la Ville, de l'exécution des conditions de la promesse par la société qu'elle se sera substituée jusqu'à la signature de l'acte de vente ;
- de fixer un terme extinctif de 6 mois à compter de la présente délibération rendue exécutoire pour signer un compromis de vente, sans quoi à l'expiration de ce délai, la Ville sera dégagée de tout engagement ;
- de préciser que ce compromis de vente prévoira la signature de l'acte de vente dans un délai de 24 mois sur la base du ou des permis de construire obtenus, conforme à l'objet de la vente correspondant à un pôle agroalimentaire composé de bâtiments de production et de logistique en lien avec la filière tel que détaillé ci-dessus ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer l'acte authentique à l'effet de constater la vente. Étant précisé que cet acte comportera des clauses résolutoires et suspensives visant à encadrer le délai de construction après obtention du permis de construire et à pouvoir contrôler le devenir du bien vendu prenant la forme d'un pacte de préférence. La clause d'agrément quant aux choix d'implantation des activités sera également mentionnée ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche ou à signer tout document nécessaire à cet effet.

**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@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)

Le 19/02/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**  
Affaire suivie par : Fabienne Gabillet  
Courriel : [fabienne.gabillet@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.gabillet@dgfp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 34 61 73

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Réf DS: 16010072  
Réf OSE : 2024-17347-06581

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*[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 « Plantis Tesson » 17400 Saint-Jean-d'Angély  
**Valeur :** 680 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Commune de Saint-Jean-d'Angély

Affaire suivie par : Damas Jean-François

**2 - DATES**

de consultation :	29/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/01/2024

**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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession d'un terrain communal à vocation d'activités, à un aménageur.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 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 7 417 habitants en 2017 et une aire urbaine de 13 240 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

La parcelle à évaluer est située à l'arrière de la zone d'activité Arcadys au Nord-Ouest de la commune de Saint-Jean d'Angély, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'autoroute A10, Paris-Bordeaux. Son accessibilité et sa visibilité depuis les routes et autoroute la bordant en font un terrain privilégié.



### 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	ZR 121	Lieu dit « Plantis Tesseron »	57 213 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL				

#### **4.4. Descriptif**

Il s'agit d'un terrain nu, de configuration rectangulaire, situé en façade sur la route départementale n° 120 (au sud). A l'est, la parcelle est également en façade sur une voirie cadastrée ZR 11 et appartenant 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. Il était initialement cadastré ZR 101, une division est intervenue suite à la vente d'une partie de la parcelle mère qui a été divisée en ZR 121 et ZR 120. La parcelle ZR 120 a été vendue par acte du 21/04/2021, au prix de 16 640,32€ pour 1 396 m<sup>2</sup>, soit 11,92€/m<sup>2</sup>.

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Le bien est estimé libre d'occupation.

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

Au PLU de Saint Jean d'Angély, le bien est 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 mutations de terrains en zone Aux à Saint Jean d'Angély :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	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 fabaye	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
Moyenne						6,5652		

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

Les termes n° 5, 7 et 8, correspondant aux mutations les plus récentes, sont retenus. Parmi ces termes, le terme n° 5 est écarté car le terrain présente une pente moyenne de 8 % d'Est en Ouest et de 8 % du Nord au Sud ; sa situation et son accessibilité sont moins privilégiées que la parcelle à évaluer.

Le terme n° 7 est quant à lui une mutation récente d'un terrain voisin du bien à évaluer et le terme n° 8 correspond à une partie de la parcelle mère du bien à évaluer (cette partie a été vendue en 2021).

La moyenne des termes retenus ressort à 11,92€/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale est estimée à :  $57\,213\text{ m}^2 \times 11,92\text{ €/m}^2 = 681\,978,96\text{ €}$ , arrondi à **680 000€**

## 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 **680 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 578 000€ (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 douze 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.

**AR Prefecture**

017-211703475-20241212-2024\_12\_D4-DE  
Reçu le 13/12/2024

Pour le Directeur et par délégation,  
L'Adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-Moyens



Stéphane Pelé

*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.*