

Affichée le 26/11/2024  
Certifiée exécutoire  
le 26/11/2024  
Le Maire, Marie Christine  
PERAUDEAU**Extrait du registre des Délibérations du 25 novembre 2024**  
**DELIBERATION N°**

Type	Année	N° chronologique	code
DE	2024	107-2024	3-2-1

L'an deux mille vingt quatre le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame PERAUDEAU Marie-Christine, Maire

Présents : Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Annie BAUD, Marie-Pierre LEMAUX, Denis PIERRE, Georges RIGA, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Philippe MAISSANT, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX, Christophe CANTET

**Absents ayant donné pouvoir** : Manuela BOISSEAU à Annie BAUD

**Absents** : Agnès CHARLES, Laure RAISON, Dimitri DAUDET

**Absent excusé** : Thierry GUILLON

**Secrétaire de Séance** : Georges RIGA

**Date de convocation** : 15 novembre 2024

**PRIX DES TERRAINS DE LA ZAC FIEF DE VOLETTE : opération sur le terrain cadastré G 3234**

La Commune aménage un petit lotissement de 5 lots au Fief de Volette. Le coût global de l'opération étant connu, il est proposé de fixer le prix de vente du terrain à 171 € TTC le m2 soit par lot :

lots	surface	prix de revient HT	TVA	TOTAL
1	351,00	50 043,05	10 008,61	60 051,66
2	331,00	47 191,60	9 438,32	56 629,91
3	376,00	53 607,37	10 721,47	64 328,85
4	338,00	48 189,60	9 637,92	57 827,53
5	450,00	64 157,76	12 831,55	76 989,31

Il est précisé que les dits lots seront cédés dans le cadre du règlement de cession des biens communaux tel que défini précédemment

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales  
VU l'avis des services des domaines en date du 15 octobre 2024  
Après avoir entendu l'exposé ci-avant  
Les membres du Conseil Municipal à l'unanimité

## ARTICLE 1 :

DECIDENT de procéder à la cession des terrains de la ZAC FIEF DE VOLETTE dans les conditions suivantes :

lots	surface	prix de revient HT	TVA	TOTAL
1	351,00	50 043,05	10 008,61	60 051,66
2	331,00	47 191,60	9 438,32	56 629,91
3	376,00	53 607,37	10 721,47	64 328,85
4	338,00	48 189,60	9 637,92	57 827,53
5	450,00	64 157,76	12 831,55	76 989,31

## ARTICLE 2

AUTORISENT Madame le Maire ou son représentant à signer les actes à intervenir

## ARTICLE 3 :

DISSENT que les acquéreurs prendront en charge les frais d'actes à intervenir.

**AR Prefecture**

017-211700216-20241125-107\_2024-DE  
Reçu le 26/11/2024

Sens du vote		NOMS PRENOMS	PROCURATIONS	
Pour	17	Marie-Christine PERAUDEAU, Eric BAHUON, Philippe PICON, Gilles MADRANGES, Annie BAUD, Marie-Pierre LEMAUX, Denis PIERRE, Georges RIGA, Bertrand ROCHE, Sandrine SAGOT, Philippe MAISSANT, Béatrice BRICOU, Christine SCHNEIDER, Rodolphe TELLO Y VAZQUEZ, Brigitte PERAUX, Christophe CANTET	Manuela BOISSEAU	
Contre	0		Exprimés	17
abstentions	0		Majorité	9

Au registre sont les signatures.

Le Maire, Marie Christine PERAUDEAU





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/10/2024

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly  
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Madame le Maire d'ARVERT

Affaire suivie par : Christophe RANGER  
Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 50 44 69  
Portable : 06 22 98 30 98

Réf DS : 19952625  
Réf OSE : 2024-17021-67531

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :* Terrain

*Adresse du bien :* Rue du Piochet – Fief de Volette  
17 530 ARVERT

*Valeur :* **290 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune d'ARVERT.

affaire suivie par : Madame POMMIER Cécile.

## 2 - DATES

de consultation :	16/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite extérieure	/
du dossier complet :	11/10/2024

## 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 :	Réquisition judiciaire

## 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 de terrains dans le cadre d'une opération communale.

Le consultant a mentionné un prix envisagé de 170,00 €/m<sup>2</sup>.

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

#### 4 DESCRIPTION DU BIEN

##### 4.1. Situation générale

Arvert est une commune du Sud-Ouest de la France située au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime. Elle peut être considérée comme partie intégrante de la « grande banlieue » Ouest de Royan dont elle est éloignée de 15 km.



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

Les parcelles à évaluer sont situés au centre de la commune d'Arvert au sein d'un quartier résidentiel



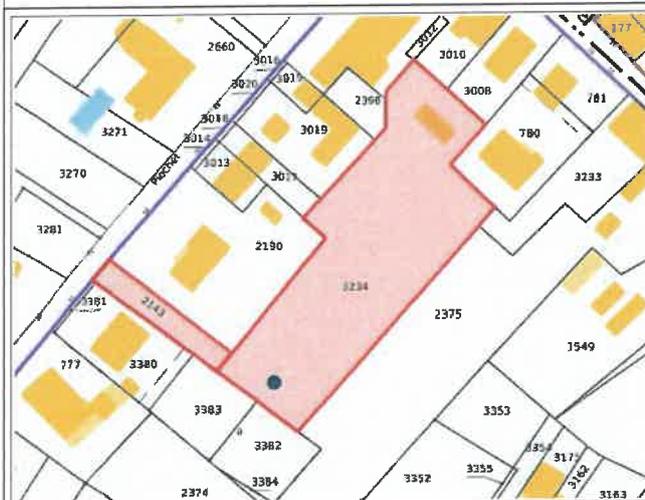
## AR Prefecture

017-211700216-20241125-107\_2024-DE  
Reçu le 26/11/2024

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ARVERT	G 3234	RUE DU PIOCHET	2 973 m <sup>2</sup>	
	G 2143	FIEF DE VOLETTE	218 m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL			3 191 m <sup>2</sup>	



Vue cadastrale



Vue aérienne

### 4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont actuellement en cours d'aménagement (création voirie et réseaux). Elles feront l'objet d'une division cadastrale en 5 lots.

lots	surface
1	351,00
2	331,00
3	376,00
4	338,00
5	450,00
	1 846,00

### 4.5. Surfaces du bâti.

Néant.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la commune d'Arvert suivant acte d'acquisition en date du 13/09/2024 au prix de 93 411,45 €.

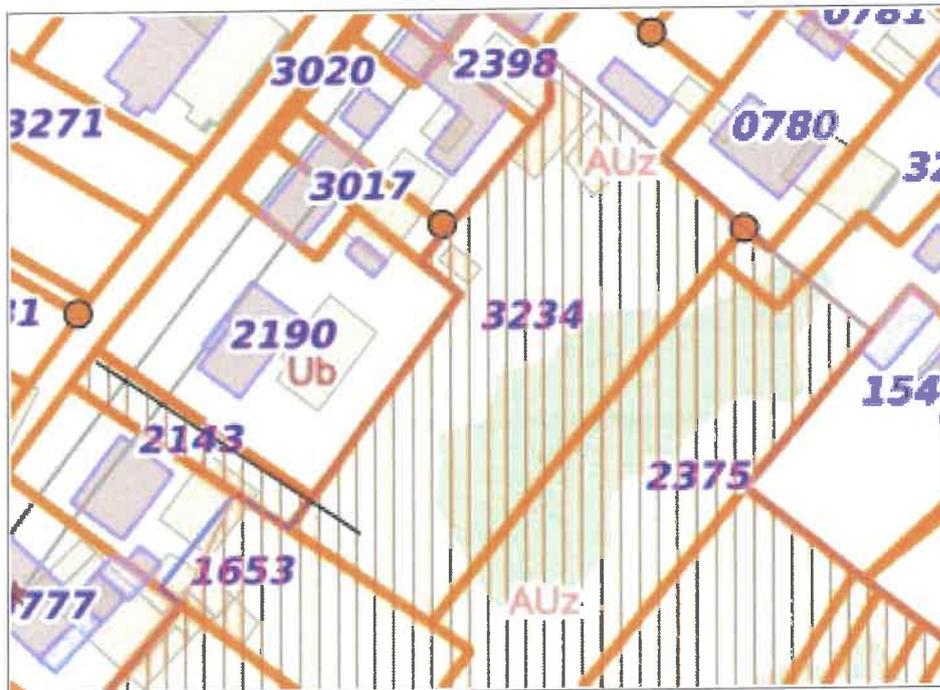
### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone AUz: La zone AUz est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, peu ou pas encore équipée, sur laquelle la commune projette de se développer à court et moyen terme. Elle porte sur le secteur du Fief de Volette Nord et Sud. Son aménagement sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

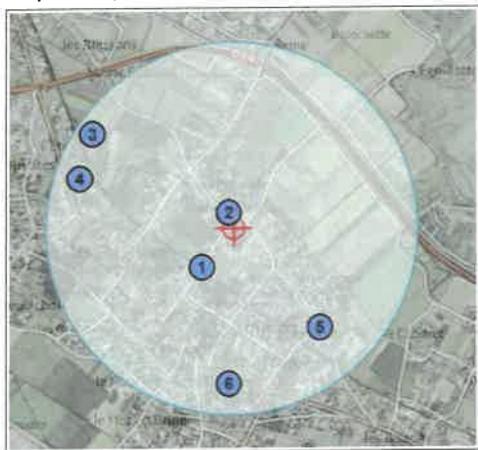
Plan local d'urbanisme de la Commune d'ARVERT approuvé le 14 décembre 2006 puis modifié le 29 juillet 2010 et le 8 juillet 2011.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

**8. MÉTHODE COMPARATIVE****8.1. Études de marché****8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

S'agissant d'un terrain à bâtir, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (01/2023 à 08/2024) de terrains de même nature sur la commune d'Arvert :



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	160,37	162,35	115,38	178,76
2024	janvier-septembre	143,79	150,00	131,38	150,00
Synthèse		156,82	150,99	115,38	178,76

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	21//G/3281//	ARVERT	RUE DU PIOCHET	24/10/2023	329	50 000,00	151,98
2	21//G/3328/3332//	ARVERT	CHE DE LA SEUDRE	02/04/2024	392	51 500,00	131,38
3	21//G/3297//	ARVERT	LES FORGES	02/08/2023	383	57 450,00	150,00
4	21//G/3300//	ARVERT	LES FORGES	13/09/2023	328	49 200,00	150,00
5	21//G/3299//	ARVERT	LES FORGES	31/10/2023	361	54 150,00	150,00
6	21//G/3296//	ARVERT	LES FORGES	17/01/2024	383	57 450,00	150,00
7	21//G/3298//	ARVERT	LES FORGES	29/02/2024	473	70 950,00	150,00
8	21//H/530//	ARVERT	LES GROIES	28/11/2023	520	60 000,00	115,38
9	21//H/3835/3845//	ARVERT	SAVIGNY	06/04/2023	316	55 000,00	174,05
10	21//H/3842/3852//	ARVERT	SAVIGNY	30/06/2023	425	69 000,00	162,35
11	21//H/3834/3844//	ARVERT	SAVIGNY	08/08/2023	386	69 000,00	178,76
12	21//H/3843/3833//	ARVERT	SAVIGNY	08/08/2023	329	58 000,00	176,29
13	21//H/3836/3846//	ARVERT	SAVIGNY	19/08/2023	426	76 000,00	178,40
14	21//H/3838/3848//	ARVERT	SAVIGNY	29/12/2023	424	75 000,00	176,89

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 156,82 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 115,38 €/m<sup>2</sup>, un prix maximum de 178,76 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 150,99 €/m<sup>2</sup>.

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Néant.

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

S'agissant de parcelles après divisions de surfaces entre 300 et 500 m<sup>2</sup>, le prix moyen issu de l'étude de marché de terrains à bâtir présentant des surfaces proches des lots objet de l'évaluation est retenu soit **156,82 €/m<sup>2</sup>**.

La valeur vénale de l'ensemble immobilier à évaluer est estimée à :

$$1\ 846\ \text{m}^2 \times 156,82\ \text{€/m}^2 = 289\ 489,72\ \text{€} \text{ arrondi à } \mathbf{290\ 000,00\ \text{€}}.$$

**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 **290 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 261 000,00 € (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 12 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  
de la Charente-Maritime par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation domaniale,

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par Procuration  
l'Inspecteur principal des Finances Publiques  
FREDERIC DAGUE

Frédéric DAGUE