

Département
du LOIRET

ARRONDISSEMENT
d'ORLÉANS



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUINZE MARS.

A 19h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 8 mars 2024, s'est réuni Salle du conseil, en séance publique, sous la présidence de Madame HAUTIN, Maire.

N° DAM2403_079

OBJET

Cession à la SAS Immo Sablo des parcelles BN 86 et BN 669

DIRECTION DE
L'AMÉNAGEMENT

Nombre de Conseillers
en exercice
33

Nombre de présents
26

Nombre de votants
32

Etaient présents : Mme HAUTIN, Maire, M. FROMENTIN, Mme DUBOIS, M. GALLOIS, M. SANTIAGO, Mme SICAUT, Mme CHAIR, M. BOISSET, Adjoints, M. RENO, M. MAMET, M. DOLBEAULT, Mme RALUY-SAVOY, Mme DE CARVALHO, Mme LALOUÉ-BIGOT, Mme GELOT, Mme BIKONDI, M. BOCHE, Mme ZAGHOUBANI, M. SUZZARINI, Mme MORIN, Conseillers Municipaux, Mme HAMON, Adjoints, M. VANTHOURENHOUT, Mme SEBENE, Mme DIAZ, M. SOUBIEUX, Mme TESTE, Conseillers Municipaux.

Etaient absents, ayant donné pouvoir :
M. VESQUES (Mandataire M. SOUBIEUX),
Mme BOUCHER (Mandataire M. GALLOIS),
M. BADONI (Mandataire M. SUZZARINI),
Mme PREVOT (Mandataire Mme HAMON),
M. BERTHELEMY (Mandataire Mme CHAIR),
M. VANNEAU (Mandataire Mme RALUY-SAVOY).

Etait absent excusé : M. BOUCHAJRA.

Secrétaire(s) de séance : Romain SUZZARINI

-:-

Le Maire, soussignée, certifie que la convocation du Conseil Municipal et la liste des délibérations ont été publiées conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-25, L.2131-1 et R. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Maryvonne HAUTIN
Maire de Saran

Par délibération du 26 mai 2023, n° DAM2305_344, le conseil municipal a décidé la cession à la Société Foncière Chabrières de la parcelle BN 86 et d'une emprise de la parcelle BN 87 (devenue BN 669), d'une superficie totale de 159 m² afin de régulariser une situation foncière incohérente. En effet, ces parcelles sont enclavées dans le parking privé d'Intermarché, aménagé et entretenu par la société Foncière Chabrières depuis plus de 25 ans.

La SAS Immo Sablo a racheté la propriété de la société Foncière Chabrières sur le territoire de Saran en décembre 2023, avant que l'acte de cession des parcelles communales n'ait été réalisé. Il y a donc lieu d'entériner la cession à cette nouvelle entité, dans les mêmes conditions prévues par délibération du 26 mai 2023.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques en date du 24 janvier 2024,

Vu l'avis de la commission de finances du 6 mars 2024,

Vu l'avis du Bureau Municipal,

Après avoir délibéré, le conseil municipal :

- Décide la cession de la parcelle BN 86 de 147 m² et de la parcelle BN 669 de 12 m², sises au lieu-dit "Les Mélinières", pour un montant total de 2 500,00 €, à IMMO SABLO, Société par actions simplifiées, dont le siège social est situé rue Louis Aragon 45770 SARAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Orléans sous le numéro 981 994 445.

- Précise que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

- Autorise le Maire ou son Adjoint le représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

- Impute la recette au budget de la ville.

-:-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-:-

Je soussignée, Maire de SARAN, certifie que, conformément à l'article 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération a été transmise au Représentant de l'Etat le 3 avril 2024 et que son caractère exécutoire prend effet à compter de cette date.

SARAN, le 3 avril 2024

Romain SUZZARINI
Le(s) secrétaire(s) de séance
Signé manuscritement

Maryvonne HAUTIN
Maire de Saran
Signé manuscritement



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale**

Le 24/01/2024

Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Banner
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurore PLATAT
Téléphone : 02 18 69 53 61
Courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv .fr

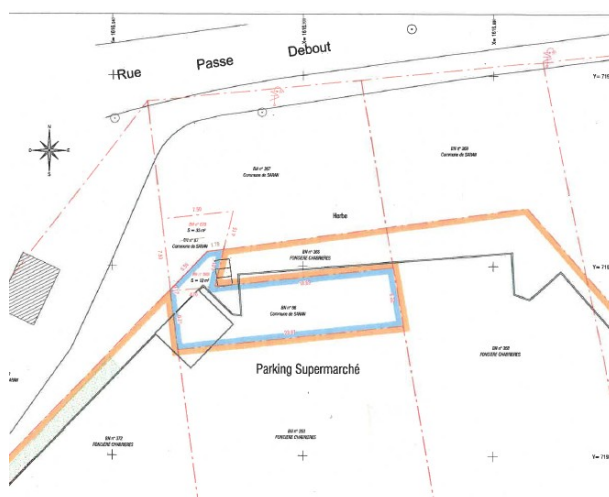
Commune de SARAN

Réf DS : 15866106

Réf OSE : 2024-45302-04080

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://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à usage de parking

Adresse du bien :

Rue Passe Debout 45770 SARAN

Valeur :

2 500 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par Madame SERREAU Amandine.

2 - DATES

de consultation :	19/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	19/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/> Bail emphytéotique <input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP <input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP <input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire <input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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"/>

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable, par la commune de Saran, d'un terrain à usage de parking, dans le cadre d'une régularisation foncière, à la SAS IMMO SABLO qui occupe déjà les parcelles : parking Intermarché sur lequel est implanté un kiosque à pizza.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ce terrain est situé au sud de la commune de Saran, dans le quartier pavillonnaire du Vilpot, à proximité directe de l'Intermarché.

4.2. Références cadastrales

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

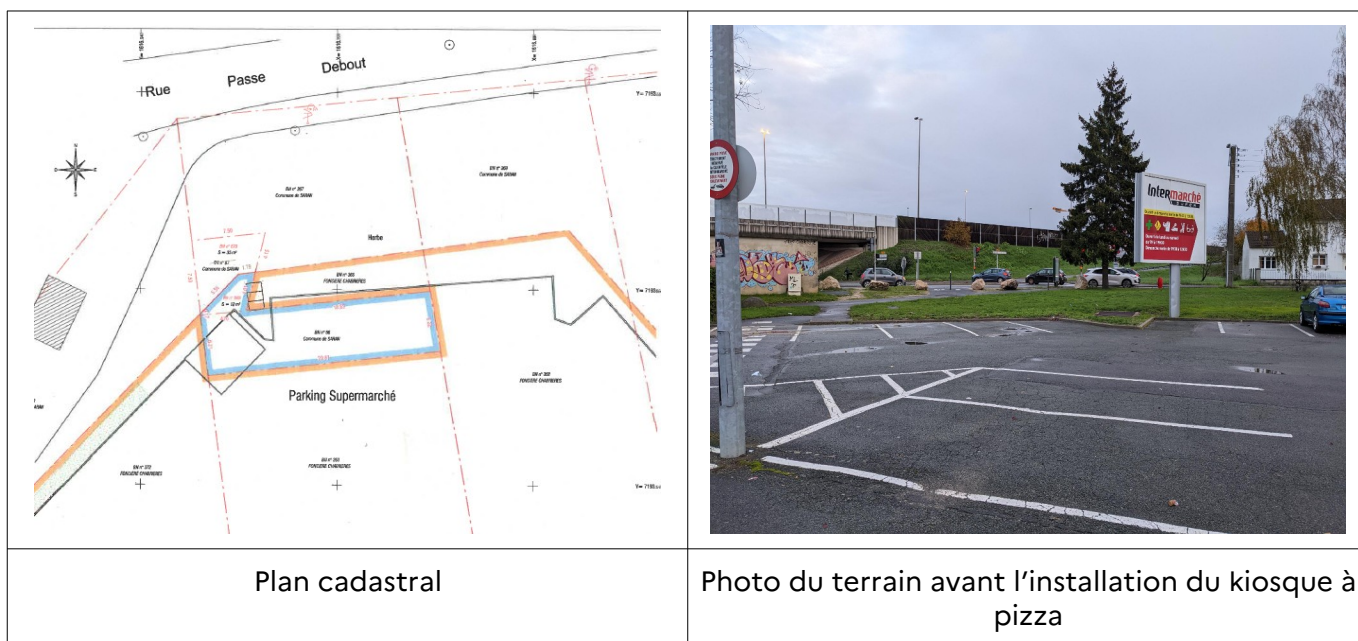
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saran	BN 86	Rue Passe Debout	147 m ²	Parking
	BN 669	Rue Passe Debout	12 m ²	Parking
Total			159 m ²	

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une bande de terrain enclavée de 159 m² en nature de parking supportant un kiosque à pizza, installé par le futur acquéreur qui a raccordé les deux parcelles aux réseaux publics. Ce terrain est situé à proximité de la rue Passe Debout, au niveau du magasin Intermarché.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saran.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation réalisée bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole, approuvé le 07/04/2022 par délibération du conseil métropolitain et rendu opposable aux tiers le 04/05/2022 et modifié par délibération du conseil métropolitain du 22/06/2023, opposable à compter du 07/07/2023, ces parcelles sont situées en zone UAE2.

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui 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

L'étude de marché porte sur des cessions récentes de terrain de petite superficie en nature de sol ou de jardin, sur la commune de Saran.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Observations
1	4504P01 2021P05533	302//BI/879//	SARAN	266 RUE DE LA MONTJOIE	04/03/2021	33	1 250	37,88	Terrain en bande	Alignement de voirie, quartier pavillonnaire, vente entre le promoteur et le propriétaire riverain
2	4504P01 2022P21797	302//BI/878//	SARAN	266 RUE DE LA MONTJOIE	19/09/2022	39	1 250	32,05	Terrain en bande	Alignement de voirie, quartier pavillonnaire, vente entre le promoteur et le propriétaire riverain
3	4504P01 2022P15651	302//AZ/663//	SARAN	RUE DE L ORME AU COIN	14/06/2022	173	5 500	31,79	Jardin	Cession entre deux personnes privées
4	4504P01 2021P15980	302//BO/860//	SARAN	LES GEORGONS	01/06/2021	42	2 310	55	Terrain en bande	Cession par la commune au propriétaire riverain

Prix moyen 40 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value : Parcelles situées en zone UAE2 et non en zone UB ou UC comme c'est le cas pour les termes de comparaison sélectionnés.

S'agissant d'un terrain de 159 m² en nature de parking situé en zone UAE2, le troisième terme de comparaison (32 €/m²) doit être privilégié en raison de sa superficie, proche de celle du bien à évaluer. Un abattement de 50 % doit être appliqué en raison du zonage au PLU des parcelles cédées, UAE2.

$$32 / 2 = 16$$

$$159 \times 16 = 2\,544 \text{ arrondi à } 2\,500$$

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 **2 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation

A blue ink signature, appearing to be 'Aurore PLATAT', written in a cursive style.

Aurore PLATAT
Inspectrice des Finances publiques