

DDADT -

DEC_2026_263

Nomenclature 2.3.2

***Exercice du droit de préemption urbain portant sur la parcelle cadastrée section AC n°417
située Champ de la Sauzaie sur la commune de Fontcouverte.***

Le Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5216-5,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants et R.211-1 et suivants,

Vu les statuts de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo annexés à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2025, et notamment l'article 6, I, 2°) relatif à l'Aménagement de l'espace communautaire comprenant entre autres la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », et l'article 6, I, 1°) relatif au Développement économique comprenant la compétence « Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire (...) »,

Vu la délibération n°2026-41 du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2026, transmise au contrôle de légalité le 16 avril 2026, portant élection du Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,

Vu la délibération n°2026-64 du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2026, transmise au contrôle de légalité le 28 avril 2026, modifiée par la délibération n°2026-169, portant délégation du Conseil Communautaire au Président, et notamment le point n°29, qui autorise le Président à exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur les périmètres des zones U et AU des plans locaux d'urbanisme en vigueur dans la commune de Fontcouverte,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontcouverte approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 février 2017, puis ayant fait l'objet d'une révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 juillet 2019, d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire n°2022-247 en date du 08 décembre 2022 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil communautaire n°2024-92 en date du 10 avril 2024,

Vu la délibération du Conseil municipal de Fontcouverte en date du 15 février 2017 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles que délimitées au Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°2023-257 du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2023, transmise au contrôle de légalité le 26 décembre 2023, portant approbation du Schéma de Développement Economique de Saintes Grandes Rives L'Agglo pour la période 2022-2026,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° _____ établie par la _____, représentée par _____ déposée sur le guichet unique de dépôt des autorisations d'urbanisme et foncier de Saintes Grandes Rives L'Agglo le 7 mai 2026, concernant la vente amiable d'un terrain cadastré section _____, d'une contenance de _____ au prix de _____ auquel s'ajoute la commission à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais d'acte, situé _____, et appartenant à _____

Vu la demande unique de communication de documents, adressée au titre de l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme par lettre recommandée avec accusé de réception, le 18 juin 2026, à :
[redacted], représentée par [redacted]

- La [redacted] représentée par [redacted]

Vu les pièces complémentaires déposées sur le guichet unique de Saintes Grandes Rives l'Agglo par l'étude de [redacted] le 23 juin 2026,

Vu l'évaluation du Domaine n° [redacted], en date du 29 juin 2026, évaluant le foncier objet de la présente décision à [redacted] avec une marge de négociation de 20%,

Considérant que le bien, objet de la DIA susvisée et ci-jointe, est un terrain à usage de parking et comportant un petit garage fermé, situé dans la zone d'activités économiques de [redacted] sur la commune de [redacted],

Considérant les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols fixés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, que la parcelle, déjà artificialisée, constitue un foncier mobilisable pour l'accueil d'activités économiques sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires,

Considérant qu'au regard de sa compétence développement économique, l'Agglomération poursuit une mission d'intérêt général en permettant notamment l'accueil, le maintien, l'extension et le renforcement des activités économiques et des emplois sur son territoire. Pour ce faire, Saintes Grandes Rives l'Agglo se doit de produire du foncier économique et disposer de réserves foncières permettant de répondre aux besoins des entreprises,

Considérant l'objectif de renforcement de l'offre foncière et immobilière du schéma de développement économique de Saintes Grandes Rives l'Agglo visant à améliorer l'adéquation entre offre et demande du foncier économique. Les besoins des entreprises s'inscrivant dans des échéances généralement courtes et en l'absence de réserves foncières adaptées, l'Agglomération se retrouve dans l'incapacité de répondre à ces demandes. Afin de répondre à cet objectif, Saintes Grandes Rives l'Agglo entend poursuivre l'action 2.2 « requalifier et densifier les zones d'activités existantes » en vue d'optimiser le foncier mobilisé et favoriser la densification des zones d'activités existantes, y compris de parcelles occupées,

Considérant que selon une étude menée en 2023, 47 % des porteurs de projets de l'agglomération recherchent un « terrain à bâtir » dans le cadre de leur projet, que l'Agglomération fait l'objet de 55 demandes d'implantation par an et que 24 % des projets concernent des « nouvelles implantations ». Au regard des chiffres exposés, la parcelle, objet de la DIA susvisée, pourrait répondre à ces demandes,

Considérant que la parcelle cadastrée section [redacted] possédant une surface de [redacted] pourrait être utilisée pour un porteur de projet générant des emplois et des activités directs pour le territoire et qu'aucun élément communiqué ne permet de justifier la création d'emplois directs sur site,

Considérant que le projet ayant un usage unique de stationnement vient supprimer une potentielle offre immobilière sans pour autant générer un usage économique majeur (usage de stationnement). A ce titre, il ne répond pas aux objectifs, du Schéma de développement économique approuvé en 2023, visant à « diversifier et étoffer l'offre immobilière à destination des entreprises » et celui de « diversifier les solutions d'accueil pour les entreprises »,

Considérant que l'usage actuel de « parking pour le stationnement d'une dizaine de camions clos et petit garage fermé » ne répond pas à l'objectif de « densification » au sens d'une augmentation de la densité d'emplois, d'activités ou de bâtiments à usage économique tel que poursuivi par le Schéma de Développement Économique approuvé en 2023 et dont l'une des actions vise à « requalifier et densifier les zones d'activités »,

Considérant que ledit bien présente un potentiel de densification important et qu'en conséquence, il est opportun pour Saintes Grandes Rives l'Agglo d'exercer son droit de préemption urbain afin de répondre aux objectifs définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et ceux fixés dans son schéma de développement économique pour la période 2022-2026,

Considérant que le montant de cession mentionné dans la DIA est manifestement excessif au regard des termes de comparaison relatif aux ventes localisées dans le même secteur et de l'évaluation du Domaine ci-jointe,

Considérant les crédits nécessaires inscrits au budget principal 2026 au chapitre 21, service 28,

DECIDE

ARTICLE 1 : Saintes Grandes Rives l'Agglo décide d'exercer son droit de préemption urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° [REDACTED] déposée le 7 mai 2026 et complétée le 23 juin 2026 sur le guichet unique de dépôt des autorisations d'urbanisme et foncier, portant sur la cession d'un bien situé sur la parcelle cadastrée [REDACTED], d'une surface de [REDACTED], appartenant à [REDACTED] représentée par [REDACTED] selon les informations déclarées sur la DIA susvisée.

La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception ou par voie d'huissier à :

- [REDACTED], rédacteur de la DIA, dont l'office notarial est situé au [REDACTED]
- [REDACTED], représentée par [REDACTED] propriétaire du bien, dont le siège se situe au [REDACTED]
- [REDACTED], représentée par [REDACTED], acquéreur évincé, dont le siège se situe au [REDACTED]

ARTICLE 2 : Le droit de préemption urbain est exercé pour le bien susvisé au prix de [REDACTED] augmenté des frais de commission et des frais d'acte.

La présente décision est prise en application du c) de l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme : « le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire (...) c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiements proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel ».

Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés, dans ce cas la vente au profit de Saintes Grandes Rives l'Agglo est définitive, elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration, dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, Saintes Grandes Rives l'Agglo se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- Soit qu'il renonce à l'aliénation, dans ce cas le propriétaire est tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 : La présente décision est publiée au registre des décisions.

ARTICLE 4 : En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, la présente 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 publicité.

ARTICLE 5 : La Directrice Générale des services de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo et le comptable public assignataire de Saint Jean d'Angély sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Un exemplaire de cette décision est notifié aux intéressés.

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité le
et de sa publication le
et de sa notification le

22 JUIL. 2026

22 JUIL. 2026

Fait à Saintes, le

22 JUIL. 2026

Le Président



Bruno DRAPRON



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 29/06/2026

Direction départementale des Finances publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :

Courriel

Téléphone : 05 46 00 96 68

Monsieur le Président de la Communauté
d'agglomération de " Saintes – Grandes Rives -
l'Agglo"

Réf D.

Réf OSE : 2026-17164-38474

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*



Nature du bien : Terrain en nature de parking en zone UY

Adresse du bien :

Valeur : 131 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération "Saintes – Grandes Rives l'Agglo" .

Affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	09/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	09/06/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans un contexte de raréfaction du foncier économique et dans le cadre du schéma de développement économique de l'agglomération, Saintes Grandes Rives l'Agglo envisage de préempter un bien faisant l'objet d'une DIA. Les disponibilités foncières actuelles ne permettent pas au territoire de répondre à l'ensemble des demandes d'implantations des entreprises. Ainsi, l'agglomération envisage d'exercice son droit de préemption urbain afin de maîtriser ce foncier sous occupé et situé en zone d'activités économiques.

La DIA porte sur une parcelle de en nature de parking bitumé pour un montant de

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

Une précédente , le montant de la transaction était de .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

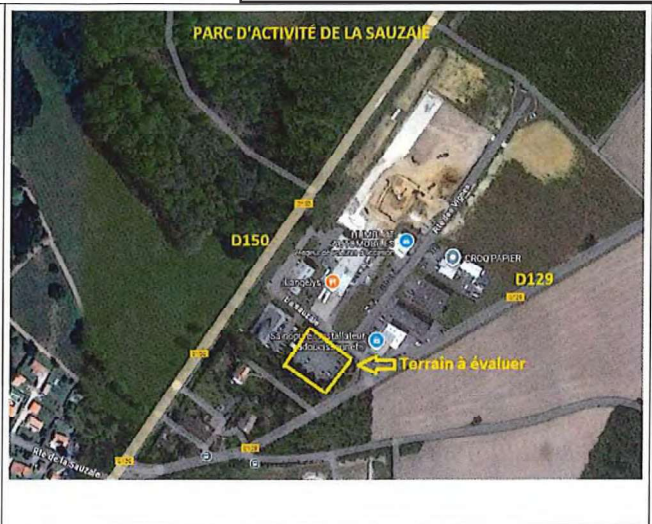
Située dans le centre-est du département de la Charente-Maritime, la commune de Fontcouverte est mitoyenne de la ville de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime après La Rochelle. Localisée au nord-est de Saintes, Fontcouverte est une banlieue résidentielle nord de Saintes (2317 habitants recensement 2020). Le centre-bourg est distante de 7 km environ du centre-ville de Saintes par la D150.



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

La parcelle à évaluer se situe dans le parc d'activité de la Sauzaie localisé au nord-est du territoire communal non loin du centre-bourg. Située dans la zone de confluence des routes départementales n°150 et 129, la première étant l'axe routier principal de Saintes à Saint-d'Angély et la seconde l'axe allant de Saintes à Ecoyeux et Aulnay-de-Saintonge, le parc d'activité s'étend sur environ 4 hectares à l'est du territoire communal, dont environ 3 seront cédés à des activités, le reste correspondant à des espaces et équipements publics.

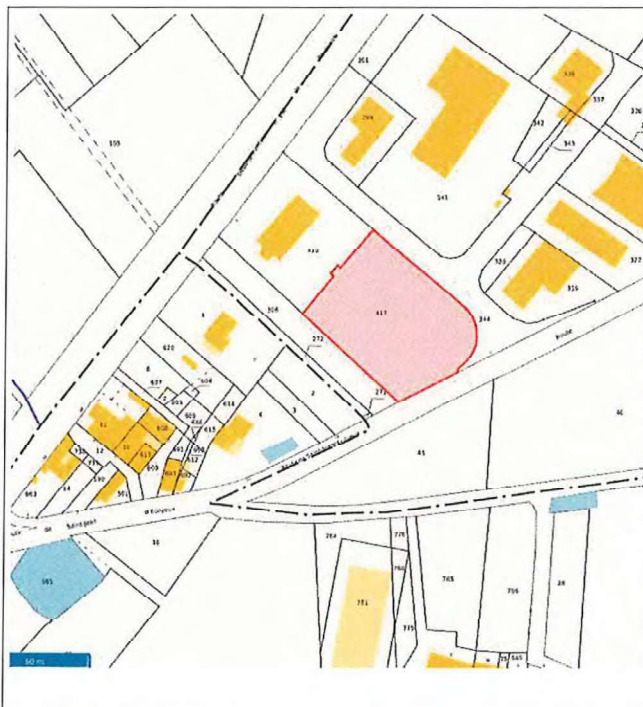
La parcelle à évaluer se situe le long de la D 129 et offre une bonne visibilité commerciale.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
TOTAL				



4.4. Descriptif

Le terrain est actuellement à usage de parking pour une dizaine de camions et de quelques véhicules légers. Le parking est ceint d'espaces verts et la parcelle est entièrement grillagée. Une petite construction précaire à usage d'abri est érigée en limite de parcelle au nord-est de cette dernière.



Les images satellitaires de février 2022 montrent une construction démontable de type Algeco.

4.5. Surfaces du bâti

Compte tenu de la précarité de la construction, l'abri, d'une surface au sol d'environ 40 m², sera évalué forfaitairement.



Abri (image 2009)



Algeco (image 2022)



Mesure abri : 40 m² environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble est la propriété de

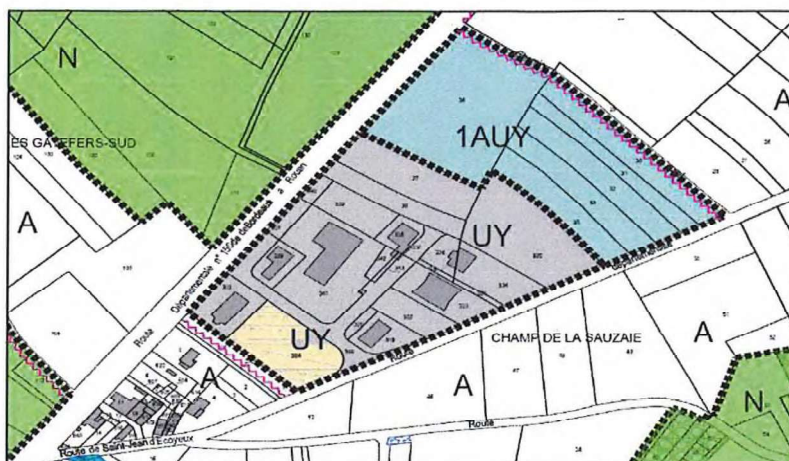
5.2. Conditions d'occupation

Aux termes d'un bail conclu le 22 décembre 2009, le bien est loué pour un usage de stationnement de camions à une société de transport selon un loyer mensuel de _____ indexé sur le coût de la construction.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle, issue de la division de la parcelle mère _____, est située en _____ de la commune de _____. Cette zone accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de ... approuvé le 15 février 2017 dont la dernière modification connue et la modification simplifiée n° 2 approuvée le 10 avril 2024.

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.

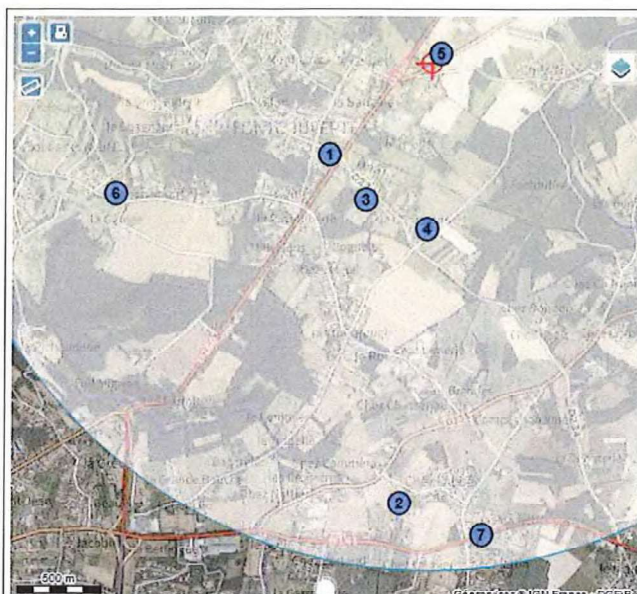
La valeur vénale de la parcelle doit tenir compte de la présence d'un aménagement, en l'occurrence un parking bitumé qui permet à son propriétaire de bénéficier d'un loyer annuel de 12 000 € à la signature réactualisée selon l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation tel que s'est stipulé dans le bail, soit un loyer de 16 694,25 €/an. (Indice ICC 2ème trimestre 2009 : 1498, indice ICC 1^{er} trimestre 2026 : 2084).

Deux approches comparatives seront menées. La première consiste à évaluer la valeur du terrain nu et d'y ajouter la valeur présumée de son aménagement en parking. La seconde consiste à rechercher des biens similaires à savoir des parkings offrant une grande surface de stationnement en zone à industrielle, artisanale ou commerciale.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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



Localisation des termes de Comparaison (TC)

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 06/2021 à 06/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 2000 à 20000 m²

Critères

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Nature de bien	PLU
1	164//AN/732//	Fontcouverte	LA MARE	08/12/2022	10683	86 064	8,06	Acquis par la commune de Fontcouverte suite à une procédure de préemption fixée par jugement et accord avec EPFNA	1AUx
2	86//ZA/203//	Chaniers	CHEZ L ABBE	27/10/2021	2937	50 000	17,02	Terrain à bâtir destiné à l'habitation	UC
3	164//AC/470//	Fontcouverte	RTE DU CHARENTON	17/06/2022	2007	95 000	47,33	Terrain à bâtir non viabilisé à 37 % et terres agricoles à 64 %.	UB à 37 % et A à 64 %
4	164//AD/798// 164//AD/799// 164//AD/800// 164//AD/801//	Fontcouverte	RTE DU CHARENTON	06/11/2023	5436	195 000	35,87	Terrain à bâtir non viabilisé à 40 % et terres agricoles à 60 %.	UB à 40 % et A à 60 %
5	164//AC/394//	Fontcouverte	CHAMP DE LA SAUZAIE	20/10/2021	10439	208 780	20	Vendu par la CDA de Saintes à SAS terrain à bâtir borné et viabilisé pour construction industrielle, artisanale ou commerciale – lot n° 1 de la ZAC de la Sauzaie nord. SDPA 3090 m ²	UY à 43 % et 1AUy à 57 %
5.1	164//AC/409//	Fontcouverte	CHAMP DE LA SAUZAIE	16/05/2022	2470	49 400	20	Vendu par la CDA de Saintes à SCI terrain à bâtir borné et viabilisé pour construction industrielle, artisanale ou commerciale – lot n° 4 de la ZAC de la Sauzaie nord. SDPA 500 m ²	1AUy
6	164//AM/491// 164//AM/489// 164//AM/495// 164//AM/493// 164//AM/483// 164//AM/497// 164//AM/487// 164//AM/485//	Fontcouverte	ROCHEMONT	08/09/2021	4172	210 000	50,34	Acquis par SCI du Golf destiné à l'édification d'une maison d'habitation	Parcelles non identifiées au PLU
7	86//BI/642//	Chaniers	RTE DES CEDRES	27/02/2023	2336	55 000	23,54	Terrain à bâtir pour une maison d'habitation non viabilisé	A à 16 % et UC à 85 %
							27,77	Moyenne	
							16,02	Moyenne des TC n° 1, 5 et 6	

Le prix de vente des termes en zone 1AUx, 1AUy ou UY est de 16,02 €/m². En ne retenant que les termes sur la ZA de la Sauzaie, on obtient une moyenne de 20 €/m² sur deux termes.

Coût de construction du parking :

Pour vous aider à y voir plus clair, voici un tableau comparatif du prix au mètre carré selon le type d'enrobés. A noter que les prix peuvent varier selon la région, la complexité du site et les coûts additionnels liés à la préparation du terrain. Ces données sont une moyenne des prix au m² en avril 2024, ils peuvent fluctuer d'années en années selon le coût des matériaux.

Tableau comparatif du prix de l'enrobé au m²

TYPE D'ENROBÉ	PRIX MOYEN/ M ²	APPLICATION	AVANTAGES
Enrobé à froid	18 - 33 €	Réparations, petits travaux	Moins cher, facile à poser
Enrobé à chaud	20 - 50 €	Routes, grandes surfaces	Plus durable, meilleure adhérence
Enrobé coloré (rouge, noir, etc.)	35 - 60 €	Allées, zones décoratives	Esthétique, choix de couleurs
Enrobé drainant	20 - 40 €	Régions pluvieuses, allées carrossables	Réduit l'accumulation d'eau, sécurité améliorée
Enrobé bitumeux	25 - 50 €	Routes, pistes d'atterrissage	Très résistant, polyvalent
Enrobé bi-couche	35 - 60 €	Zones à forte circulation	Durabilité exceptionnelle, finition esthétique
Enrobé à liant végétal	30 - 60 €	Allées, parkings	Écologique, réduit l'impact environnemental

Combien coûte la construction d'un parking ?

Les parkings souterrains, silos et semi-enterrés ont chacun leurs propres coûts de construction moyens, avec des différences liées à la complexité de la construction et au niveau d'aménagement requis. Le coût de construction d'un parking souterrain est le plus élevé de tous les parkings : comptez au moins 20 000 € HT et jusqu'à 30 000 € HT par place créée, pour un parking de 300 places sur 3 niveaux. Concernant les parkings de plain-pied, que l'on trouve principalement en zones de faible ou moyenne densité, il s'agit du moyen le plus économique, puisque la place de parking créée oscille entre 2 000 € et 5 000 € HT – hors coût du foncier. De manière générale, plus le parking est grand, plus les coûts de construction sont élevés. Cela est dû à la nécessité d'installer davantage d'équipements et de matériaux pour répondre aux besoins de la capacité accrue. Selon une étude Statista datant de 2019, le coût moyen de construction d'un parking en France varie entre 600 et 2 000 euros par mètre carré, selon le type de parking et sa taille, une place de stationnement faisant en moyenne 12,5 m².

En plus des coûts de construction eux-mêmes, il est important de prendre en compte les coûts annexes liés à la construction d'un parking en France. Parmi ces coûts, on peut citer les études de faisabilité qui permettent de déterminer la viabilité du projet et de définir les coûts prévisionnels. Les services d'un architecte et d'un bureau d'études sont nécessaires pour concevoir le parking et superviser sa construction. Les coûts annexes peuvent également inclure les frais administratifs tels que les permis de construire, les taxes foncières et les coûts de gestion du projet. En somme, il est important de prendre en compte tous ces coûts annexes pour déterminer le coût de construction total d'un parking en France.



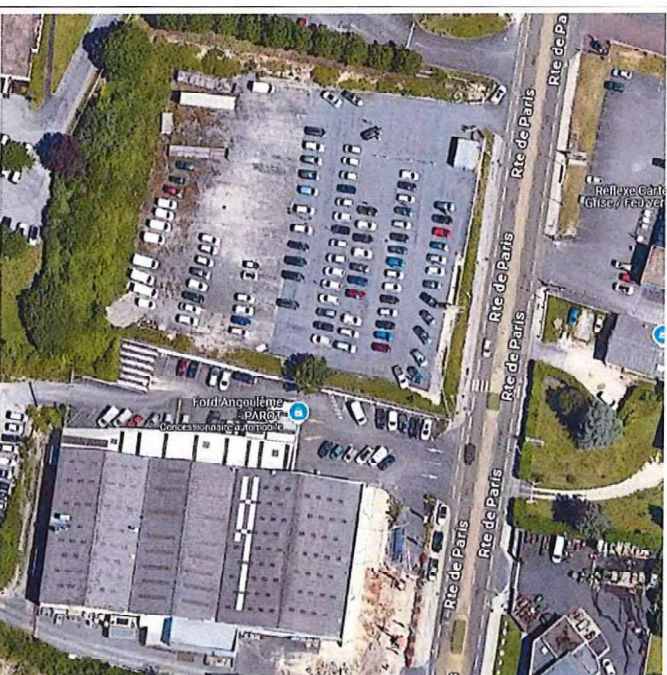
Afin de tenir de la vétusté de l'aménagement, et de son caractère minimaliste (pas de marquage au sol, pas d'éclairage) , il est retenu le coût moyen de l'enrobé à chaud, soit **35 €/m²**.

Le parking couvre une surface de 1 450 m² environ. (Mesurage approximatif à partir des applications cadastrales). Il en résulte une valeur vénale théorique de 50 750 €.

Le grillage d'une bonne qualité et le petit bâtiment seront forfaitairement évalués à 10 000 €.

8.1.2.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison de parking de grande surface

2 ventes de parking d'une grande superficie ont été identifiés sur un large périmètre :

TC 1	Vente du 26 avril 2023 par la commune de Saintes à la CDA de Saintes Sur la commune de Saintes en zone UE Parking aménagé de 3922 m² en dalle Evergreen bénéficiant de l'éclairage public avec des travées enherbées et arborées. Estimé à 240 000 € vendu au prix de 78 072 €, soit 19,91 €/m²	
TC 2	Vente du 12 mars 2024 entre deux SAS d'un grand parking bitumé sur parcelle de 7 235 m² sur la commune de Gond-Pontouvre en Charente. (Parcelle AE n°231). Le parking est situé dans une grande zone industrielle et commerciale de l'agglomération angoumoisine. Le bien est loué. Vendu au prix de 1 000 000 €, soit 138,22 €/m².	

La moyenne de deux termes de 79,07 €/m² est peu significative au regard de la différence des caractéristiques de chaque parking (Conditions de vente dans le premier cas entre deux collectivités locales, localisation dans une grande zone commerciale pour le second cas).

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

La seconde approche par la nature n'est pas significative pour retenir la moyenne de 79,07 €/m². Il est donc retenu une approche par le coût de l'aménagement augmenté du coût du foncier.

Le terrain d'emprise est évalué sur la base de 20 €/m² ce qui correspond à deux ventes localisées dans la même zone d'activité. La valeur du terrain est évaluée à 70 160 €.

L'aménagement de l'espace goudronné est chiffré à 50 750 € (35 €/m² x 1 450 m²) augmenté de 10 000 € pour la clôture et l'abri, soit 60 750 €.

La valeur finale est de 130 910 € arrondie à 131 000 €.

Au regard du caractère approximatif du calcul de la surface bitumée et du coût de l'enrobé, cette valeur est assortie d'une large marge d'appréciation 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 **131 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 157 000 € (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 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 18 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 département et par délégation
L'Évaluatrice



Laure CIAVALDINI
IFIP

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.

N° de dossier : IA 017 164 26 00010

Déposé le : 07/05/2026

À FONTCOUVERTE

Ce document est généré à la suite d'une saisie dématérialisée. Il est signé numériquement.

Envoyé en préfecture le 22/07/2026

Reçu en préfecture le 22/07/2026

Publié le 22/07/2026

ID : 017-200036473-20260722-2026_263DEC-AR

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

A. Propriétaire(s)

Identité :

Numéro professionnel (SIRET) :

Type de société :

Représentant :

Adresse :

Complément d'adresse :

Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :

France

Division

territoriale :

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

☐ La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse :

Complément d'adresse :

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) :

Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Non bâti

☒ Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Occupation du sol en superficie (m²)☒ Nature du sol

Terres :

Prés :

Vergers :

Vignes :

Bois :

Landes :

Carrières :

Eaux cadastrées :

Jardins :

Terrains à bâtir :

Terrains d'agrément :

Sol : 3508

Bâtiment vendu en totalité☐ Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) :

Surface utile ou habitable (m²) :

Nombre de niveaux :

Nombre d'appartements :

Nombre d'autres locaux :

Observations :

Vente de volumes☐ Vente de volumes

Numero	Surface (m²)	Nature
--------	--------------	--------

Observations :

Bâtiment en copropriété☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bâtiment est achevé depuis :

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
---------------	----------	-------	--------------------	---------------------------------	--------

Droits sociaux☐ Droits sociaux

Désignation de la société :

Nombre de parts cédées :

Désignation des droits :

Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts : _____

☐ La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

Envoyé en préfecture le 22/07/2026

Reçu en préfecture le 22/07/2026

Publié le 22/07/2026

ID : 017-200036473-20260722-2026_263DEC-AR



D. Usage et occupation

Usage

Habitation

Précision : _____

Professionnel

Précision : _____

Mixte

Précision : _____

Commercial

Précision : _____

Agricole

Précision : _____

☒ Autre

Précision : A usage de parking pour stationnement d'une dizaine de camions clos et petit garage fermé

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision : _____

☒ Par un(des) locataire(s)

Précision : _____

Bail au profit de
(copie bail joint)

Sans occupant

Précision : _____

Autre

Précision : _____

☐ Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

sous réserve de la délivrance d'un état hypothécaire

Indiquer si rente viagère antérieure : Non

F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) :

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Si vente indissociable d'autres biens :

Adresse précise du bien :

Description :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Commission :

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Adjudication☐ Volontaire☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : _____

Lieu de l'adjudication : _____

Montant de la mise à prix : _____

Estimation du bien (euros) : _____

Envoyé en préfecture le 22/07/2026

Reçu en préfecture le 22/07/2026

Publié le 22/07/2026

ID : 017-200036473-20260722-2026_263DEC-AR



G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☒ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

☐ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : _____

Numéro professionnel (SIRET) : _____

Type de société : _____

Représentant : _____

Adresse : _____

Complément d'adresse : _____

Adresse email : _____

Indicatif si pays étranger : _____

Téléphone : _____

Pays : France

Division territoriale : _____

H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : _____

Qualité : _____

Numéro professionnel (SIRET) : _____

Type de société : _____

Représentant : _____

Adresse : _____

Complément d'adresse : _____

Adresse email : _____

Indicatif si pays étranger : _____

Téléphone : _____

Pays : France

Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

I. Observations

Observations :

Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA06	Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble	

Envoyé en préfecture le 22/07/2026

Reçu en préfecture le 22/07/2026

Publié le 22/07/2026



ID : 017-200036473-20260722-2026_263DEC-AR
VTE ROUSSELOT ASPIROBLEE.pdf

Engagement du déclarant

- ☒ Je certifie que les informations fournies sont exactes et signe électroniquement les documents
- ☒ J'accepte les Conditions Générales d'Utilisation.