

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Département  
du LOIRET  
---  
ARRONDISSEMENT  
d'ORLÉANS  
---



L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE VINGT DÉCEMBRE.

A 19h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 11 décembre 2024, s'est réuni Salle du conseil, en séance publique, sous la présidence de Monsieur GALLOIS, Maire de Saran - Conseiller Départemental.

N° DAM2412\_241

## OBJET

Fixation des prix de cession des terrains à bâtir rue de la Source Saint Martin

DIRECTION DE  
L'AMÉNAGEMENT

Nombre de Conseillers  
en exercice  
33

Nombre de présents  
20

Nombre de votants  
31

Etaient présents : Mme DUBOIS, Adjoints, M. GALLOIS, M. SANTIAGO, Mme SICAUT, Mme CHAIR, M. BOISSET, Adjoints, M. BERTHELEMY, M. RENO, Conseillers Municipaux, M. MAMET, Adjoints, Mme RALUY-SAVOY, Mme DE CARVALHO, M. BOCHE, Mme PREVOT, M. SUZZARINI, Mme MORIN, M. VESQUES, M. VANTHOURENHOUT, Conseillers Municipaux, Mme HAMON, Adjoints, Mme TESTE, Conseillers Municipaux, M. FROMENTIN, Adjoints.

Etaient absents, ayant donné pouvoir :

M. VANNEAU (Mandataire Mme RALUY-SAVOY),  
M. DOLBEAULT (Mandataire M. SANTIAGO),  
Mme LALOUE-BIGOT (Mandataire M. FROMENTIN),  
Mme GELOT (Mandataire M. BOISSET),  
Mme BIKONDI (Mandataire Mme SICAUT),  
M. BOUCHAJRA (Mandataire Mme CHAIR),  
M. BADONI (Mandataire M. SUZZARINI),  
Mme BOUCHER (Mandataire M. BOCHE),  
Mme HAUTIN (Mandataire M. GALLOIS),  
Mme DIAZ (Mandataire Mme DUBOIS),  
M. SOUBIEUX (Mandataire Mme TESTE).

Etaient absentes excusées : Mme ZAGHOUBANI, Mme SEBENE.

Secrétaire(s) de séance : Romain SUZZARINI

-:-

Par délibération n° 2010.219 en date du 19 novembre 2010, le conseil municipal a décidé la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage communale, d'une opération d'aménagement dénommée « La Guignace ». Le permis d'aménager, délivré le 8 mars 2012, prévoyait 5 lots à bâtir ainsi qu'un îlot à bâtir de 7 274 m<sup>2</sup> sur lequel était envisagé la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. (plan annexe n°1)

Ce lotissement participait à une opération de plus grande échelle qui visait à structurer et apporter des espaces publics de vie sociale dans le centre de Saran. Les lots étaient donc proposés en priorité au relogement des personnes habitant le bourg et impactées par l'opération. Le prix, situé dans

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.

**Mathieu GALLOIS**  
Maire de Saran - Conseiller  
Départemental

la fourchette basse du marché, avait été fixé en conséquence, par délibération n° 2013.058 en date du 12 avril 2013.

A la suite du désistement du réservataire initial du lot n° 2, le prix de cession avait été ré-évalué par délibération n° 2015.050 en date du 20 mars 2015, afin de se rapprocher du marché foncier en vigueur.

En application de l'article 257 du code général des impôts, ces cessions sont soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA). A noter que le taux de TVA applicable lors de la délibération initiale n° 2013.058 était de 19,6 %, mais il a été appliqué au taux de 20 % lors de la signature des actes notariés après le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Par ailleurs, les acquisitions initiales des terrains constituant ce lotissement par la Commune n'ont pas été soumises à la TVA. Par conséquent et conformément à l'article 257 du code général des impôts, la vente des lots et de l'îlot à bâtir est soumise à une TVA calculée sur la marge, soit sur la différence entre le prix de vente augmenté des charges qui s'y ajoutent et le prix d'achat de la surface cessible.

Prix de cession actuels						
		Prix d'acquisition par la ville 17,70€ / m <sup>2</sup>	Prix de vente HT	Marge imposable à la TVA	Prix de vente TTC TVA sur marge incluse	Date de la vente
Lot 1	860 m <sup>2</sup>	15 225,01 €	67 500,00 €	52 274,99 €	77 955,00 €	12/06/2015
Lot 2	800 m <sup>2</sup>	14 162,80 €	73 200,00 €	59 037,20 €	85 007,44 €	02/07/2015
Lot 3	892 m <sup>2</sup>	15 791,52 €	93 779,40 €	77 987,88 €	109 376,98 €	
Lot 4	566 m <sup>2</sup>	10 020,18 €	60 170,00 €	50 149,82 €	70 199,96 €	18/03/2014
Lot 5	564 m <sup>2</sup>	9 984,78 €	65 000,00 €	55 015,22 €	76 003,04 €	
Îlot	7 274m <sup>2</sup>	128 775,28 €	1 000 000,00 €	871 224,72 €	1 047 917,36 € TVA à 5%	16/12/2015 bailleur social
<b>TOTAL</b>	<b>10 956 m<sup>2</sup></b>	<b>193 959,57 €</b>	<b>1 359 649,40 €</b>	<b>1 165 689,83 €</b>	<b>1 459 619,78 €</b>	

Aujourd'hui, les réservataires du lot n° 5, les précédents propriétaires de la boulangerie du bourg, se sont définitivement désistés.

Par ailleurs, le lot 3 faisait l'objet d'un échange parcellaire informel et sans soulte. En effet, Monsieur DELARUE a dû vendre sa parcelle BH n°500 qui permettait l'accès du lotissement sur l'ancienne route de Chartres ; aucun échange n'étant possible tant que l'existence du lot 3 n'était pas attestée par le permis d'aménager. Le prix proposé pour le lot 3 était donc identique au prix d'acquisition de la parcelle appartenant à Monsieur DELARUE. Toutefois, ce dernier ne souhaite plus acquérir le lot.

Compte tenu que le permis d'aménager autorisant le lotissement de la Guignace est caduc, le conseil municipal a autorisé, par délibération n°DAM2405\_110 du 24 mai 2024, la division de l'unité foncière restant

appartenir à la Commune, soit les lots initiaux n° 3 et n° 5. La déclaration préalable DP045.302.24.00127 a autorisé le 19 juillet 2024 la création de 3 lots à bâtir viabilisés dénommés n° 3a, n° 3b et n° 5. (plan annexe n° 2)

Considérant la situation des lots en centralité et l'évolution des prix du marché, il est proposé d'actualiser le prix de ces 3 terrains ainsi :

		Prix d'acquisition par la ville 17,70€ / m <sup>2</sup>	Prix de vente HT	Marge imposable à la TVA	Prix de vente TTC TVA sur marge incluse	Date de la vente
Lot 1	860 m <sup>2</sup>	15 225,01 €	67 500,00 €	52 274,99 €	77 955,00 €	12/06/2015
Lot 2	800 m <sup>2</sup>	14 162,80 €	73 200,00 €	59 037,20 €	85 007,44 €	02/07/2015
Lot 3a	<b>366 m<sup>2</sup></b>	6 479,48 €	<b>73 996,58 €</b>	67 517,10 €	87 500,00 €	
Lot 3b	<b>526 m<sup>2</sup></b>	9 312,04 €	<b>76 552,01 €</b>	67 239,97 €	90 000,00 €	
Lot 4	566 m <sup>2</sup>	10 020,18 €	60 170,00 €	50 149,82 €	70 199,96 €	18/03/2014
Lot 5	564 m <sup>2</sup>	9 984,78 €	<b>99 164,13 €</b>	89 179,35 €	117 000,00 €	
îlot	7 274 m <sup>2</sup>	128 775,28 €	1 000 000,00 €	871 224,72 €	1 047 917,36 € TVA à 5%	16/12/2015 bailleur social
<b>TOTAL</b>	<b>10 956 m<sup>2</sup></b>	<b>193 959,57 €</b>	<b>1 450 166,05 €</b>	<b>1 256 206,48 €</b>	<b>1 575 079,76 €</b>	

France Domaine, service d'évaluation de la direction régionale des finances publiques, a estimé dans ses avis du 18 novembre 2024 annexés, les valeurs vénales suivantes :

- Lot 3a : 75 000 € HT – 90 000 € TTC
- Lot 3b : 75 750 € HT – 90 900 € TTC
- Lot 5 : 99 300 € HT – 119 160 € TTC

Il est suggéré de maintenir les prix indiqués au tableau ci-dessus, légèrement inférieurs au marché, puisqu'il s'agit d'un lotissement communal ayant vocation à permettre l'accès à la propriété de foyers saranais. Les terrains seront destinés exclusivement à la construction de résidence principale. L'attribution s'effectuera en priorité aux saranais en location ou propriétaire d'un petit logement.

Vu la commission de Finances du 4 décembre 2024,

Vu l'avis du Bureau Municipal,

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Décide de fixer le prix de vente des lots du lotissement de la Guignace comme indiqué dans le tableau suivant :

		Prix d'acquisition par la ville 17,70€ / m <sup>2</sup>	Prix de vente HT	Marge imposable à la TVA	Prix de vente TTC TVA sur marge incluse
Lot 1	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé

Lot 2	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé
Lot 3a	<b>366 m<sup>2</sup></b>	6 479,48 €	<b>73 996,58 €</b>	67 517,10 €	87 500,00 €
Lot 3b	<b>526 m<sup>2</sup></b>	9 312,04 €	<b>76 552,01 €</b>	67 239,97 €	90 000,00 €
Lot 4	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé
Lot 5	564 m <sup>2</sup>	9 984,78 €	<b>99 164,13 €</b>	89 179,35 €	117 000,00 €
Îlot	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé	Inchangé
<b>TOTAL</b>	<i>Inchangé</i> 10 956 m <sup>2</sup>	<i>Inchangé</i> 193 959,57 €	<b>1 450 166,05 €</b>	<b>1 256 206,48 €</b>	<b>1 575 079,76 €</b>

- Autorise le Maire ou son adjoint le représentant à signer les promesses de vente et les ventes ainsi que toutes les pièces relatives à la commercialisation de ces lots.
- Dit que les frais d'acte seront à la charge des différents acquéreurs.
- Dit que les recettes seront inscrites au budget annexe lotissement Guignace.

-:-

*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 27 décembre 2024 et que son caractère exécutoire prend effet à compter de cette date.

SARAN, le 27 décembre 2024

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

**Mathieu GALLOIS**  
Maire de Saran - Conseiller  
Départemental  
Signé manuscritement