



Délibération
DAFU/ER-CP

Envoyé en préfecture le 30/05/2022
Reçu en préfecture le 30/05/2022
Affiché le 
ID : 017-211704150-20220519-2022_72AQLIDL-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 19 MAI 2022

2022 - 72. ACQUISITION DE L'ANCIEN LOCAL COMMERCIAL LIDL SITUE 173 AVENUE DE NIVELLES

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 22

DRAPRON Bruno, BARON Thierry, BERDAI Ammar, BUFFET Martine, CALLAUD Philippe, CÂMBON Véronique, CHEMINADE Marie-Line, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, CARTIER Nicolas, DAVIET Laurent, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, JEDAT Günter, ROUDIER Jean-Pierre, VIOLLET Céline, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, BETIZEAU Florence, CATROU Rémy

Excusés ayant donné pouvoir : 10

ARNAUD Dominique à VIOLLET Céline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MAUDOUX Pierre, CHANTOURY Laurent à BERDAI Ammar, DIETZ Pierre à MARTIN Didier, EHLINGER François à CREACHCADEC Philippe, MACHON Jean-Philippe à ROUDIER Jean-Pierre, PARISI Evelyne à CHEMINADE Marie-Line, ROUSSAUD Barbara à BETIZEAU Florence, TERRIEN Joël à DRAPRON Bruno, TORCHUT Véronique à CÂMBON Véronique

Absents excusés : 3

CHABOREL Sabrina, DELCROIX Charles, DEREN Dominique

Secrétaire de séance : ABELIN-DRAPRON Véronique

Date de la convocation : 12/05/2022

Date d'affichage : 30 MAI 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant l'avis du domaine n°2021-17415-65001 du 29 octobre 2021 joint en annexe 1,

Considérant la mise en vente par la Société en Nom Collectif (SNC) LIDL de l'ensemble immobilier situé 173 avenue de Nivelles composé d'un ancien bâtiment commercial d'une surface hors œuvre nette de 1 316.35 m², des espaces non bâtis en état de parking avec des espaces verts comprenant 105 places et des espaces situés en zone N du PLU pour une superficie totale de 9 800 m² dont la liste des parcelles est indiquée dans le tableau ci-dessous :



Section	N°	Lieudit	Surface (n m ²)
AK	150	Les Chailles	774
AK	153	Les Chailles	1 026
AK	154	Les Chailles	913
AK	155	Les Chailles	1 387
AK	156	Les Chailles	1 408
AK	164	Les Chailles	395
AK	390	171 avenue de Nivelles	47
AK	391	171 avenue de Nivelles	225
AK	394	173 avenue de Nivelles	3 625

Considérant l'intérêt pour la ville d'acquérir le bien situé 173 avenue de Nivelles dont le bâtiment, les espaces de stationnement et la situation géographique vont permettre la réalisation d'un équipement public dans ce secteur de la commune (plans de situation joints en annexes 2 et 3),

Considérant l'accord du propriétaire, la SNC LIDL, pour le prix proposé par la ville de Saintes de 750 000 € net vendeur (sept cent cinquante mille euros),

Considérant que cet accord doit être concrétisé par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2022 au chapitre 21 – fonction 810 – article 2138 – opération FONCIER – service BFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » en date du jeudi 5 mai 2022,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de l'acquisition auprès de la Société en Nom Collectif (SNC) LIDL de l'ensemble immobilier situé 173 avenue de Nivelles pour une superficie totale de 9 800 m² dont l'ensemble des parcelles est listé dans le tableau ci-dessous pour un montant de 750 000 € net vendeur (sept cent cinquante mille euros) :

Section	N°	Lieudit	Surface (n m ²)
AK	150	Les Chailles	774
AK	153	Les Chailles	1 026
AK	154	Les Chailles	913
AK	155	Les Chailles	1 387
AK	156	Les Chailles	1 408
AK	164	Les Chailles	395
AK	390	171 avenue de Nivelles	47
AK	391	171 avenue de Nivelles	225
AK	394	173 avenue de Nivelles	3 625

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette affaire, dont les frais, notamment d'acte notarié, sont à la charge de la commune.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 32

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,


Bruno DRAPRON



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette 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 publication.

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de
LA CHARENTE-MARITIME
Pôle d'évaluation domaniale
24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX
téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 29/10/2021

Le Directeur départemental des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier LE ROY
Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 19

Monsieur le Maire de Saintes

Réf DS : 5197547
Réf OSE : 2021-17415-65001

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 :

Local commercial

Adresse du bien :

173, Avenue de Nivelles – 17100 SAINTES

Valeur :

859 000 €, assortie d'une marge d'appréciation à la baisse de 10 %
(des précisions sont apportées au §9 - détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de SAINTES

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – 05 46 92 34 76

2 - DATE

de consultation : 02/09/2021

de délai négocié : 19/11/2021

de visite : du bureau – Photos réalisées par le consultant.

de dossier en état : 25/11/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire soumise au délai d'un mois

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage l'acquisition d'un ancien local commercial sous l'enseigne LIDL pour réaliser un projet sportif et souhaite faire une offre d'achat d'un montant de 750 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles concernées par l'évaluation sont situées dans la partie Est de la commune du centre-ville de la ville de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et à environ 120 km de Bordeaux. Elle est desservie par l'autoroute A10.

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

A l'extrême Est de la commune, à la limite de la commune de Fontcouverte, le bâtiment se positionne en sortie de ville. Il reste relativement accessible tant à partir du centre-ville par l'avenue de Nivelles prolongée par l'avenue Jules Dufaure que par la rocade avec la RN141 et le RD150.

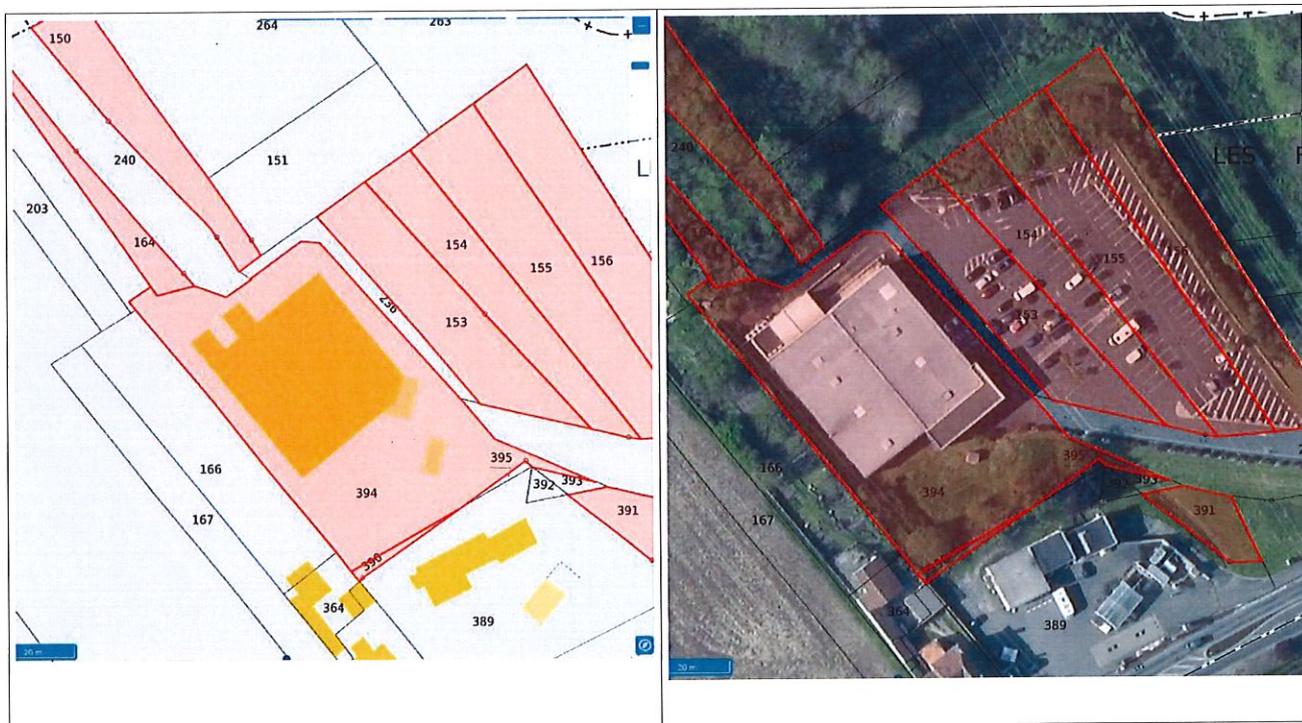
Cependant, cette partie de la ville reste éloignée de l'échangeur de l'A10 et ce secteur commercial est moins dynamique que ceux situés en entrée de ville sur la rive droite à l'Ouest.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	AK n° 150	Les Chailles	774 m ²	Parcelles en nature de Bois-taillis
Saintes	AK n° 153	Les Chailles	1 026 m ²	
Saintes	AK n° 154	Les Chailles	913 m ²	

Saintes	AK n° 155	Les Chailles	1 387 m ²	parking bitumé
Saintes	AK n° 156	Les Chailles	1 408 m ²	
Saintes	AK n° 164	Les Chailles	395 m ²	Parcelles en nature de Bois-taillis
Saintes	AK n° 390	171, Av. de Nivelles	47 m ²	Parcelles en nature d'espaces verts
Saintes	AK n° 391	171, Av. de Nivelles	225 m ²	
Saintes	AK n° 394	173, Av. de Nivelles	3625 m ²	Parcelle supportant un local commercial
TOTAL			9 800 m ²	



4.4. Descriptif (Repris in extenso à partir de la demande du consultant).

Les parcelles cadastrées section AK n°150 et 164 sont situées en zone N. Les parcelles cadastrées section AK n°153, 154, 155 et 156 sont à usage de parking avec un peu d'espaces verts. Les parcelles cadastrées section AK n°390 et 391 sont en nature d'espace vert. La parcelle cadastrée section AK n°394 comprend le bâtiment (anciennement un LIDL). Le bâtiment est composé de (plan dénommé plan intérieur joint): - Un local poubelle de 10 m². - Un local groupes froids de 19 m². - Un quai de livraison de 64.80 m². - Un espace à usage de réserve de 210.10 m². - Un espace bureaux et locaux sociaux de 86.70 m². - Une surface de vente de 810.80 m². - Un sas entrée / sortie de 27.70 m². Soit une superficie totale bâtie de 1 229.10 m² auquel s'ajoute un auvent de 94.10 m² et un cabanon en bois. Surface hors œuvre nette de 1 316.35 m² dont 811 m² de surface de vente et 105 places de parking.

Le descriptif intérieur est repris à partir des éléments produits dans le diagnostic immobilier réalisé le 03/12/2020. Les sols sont carrelés d'une manière générale, les murs sont constitués d'un bardage en tôle, avec des revêtements intérieurs en toile de verre peinte, en plâtre ou en faïence selon l'usage des pièces. Les ouvrants sont en aluminium le plus souvent.

4.5. Surfaces du bâti

La surface hors œuvre nette (SHON) est de 1 316,35 m², la surface utile (SU) de 1 229,10 m² dont 811 m² de surface de vente. La surface pondérée est établie à 894,62 m² (ratio surface de vente/autres surfaces).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le propriétaire est le Crédit Mutuel REAL ESTATE LEASE (CMCIC LEASE) 2012 pour l'avoir acquis par acte du 20/04/2012 sous la forme de crédit-bail immobilier au prix de 2 250 000 € suivi d'une vente dans le cadre d'une levée d'option anticipée le 19 janvier 2021.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles cadastrées AK n° 150 et 164 sont situées en zone N et les autres en zone UBb du P.L.U. de la commune de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/05/2015, le 15/11/2017 et 11/01/2021.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m² à partir des ventes de termes similaires ou approchants en termes de configuration, de zonage, etc, et à appliquer cette valeur/m² à la surface du bien à évaluer.

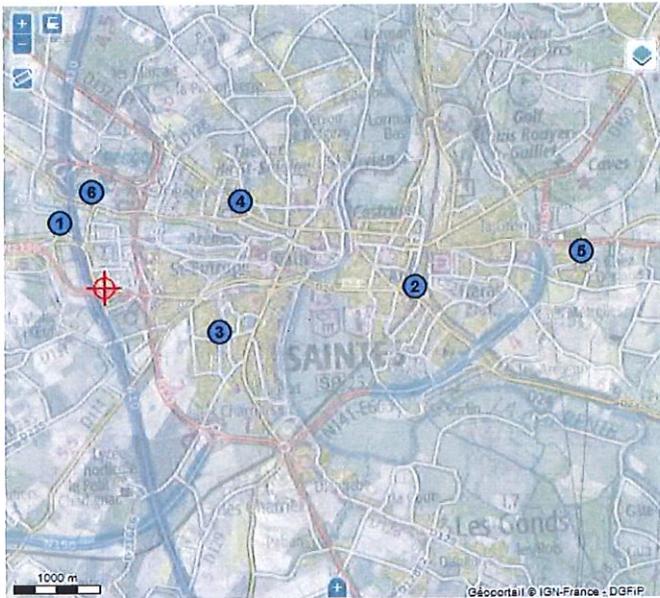
Cette méthode sera réalisée selon les usages en vigueur pour les locaux commerciaux de grande taille de type grande surface avec une approche par la surface pondérée (surface de vente et autres surfaces).

A titre de corroboration, il sera également recherché une valeur vénale par la méthode du revenu (rendement brut).

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence



Périmètre géographique : 8 imp de voieville, 17100, Saintes - 10000 m autour
Référence cadastrale : 17 415 / 000 BD 0645
Période de recherche : De 01/2018 à 12/2020
Caractéristiques du bien : Bâti professionnel - Commerce
Surface : De 400 à 3000 m²

**8 ventes répondent à vos critères
dont 2 atypiques**

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	381,27	381,27	228,76	533,78
2019	janvier-décembre	499,03	536,19	207,99	715,75
Synthèse		459,78	509,32	207,99	715,75

TC N°	Ref. Cadastre	Zonage PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature du bien *	Surface pondérée m ²	V/m ² (surf. De vente) (surf. utile)
1	415/BL/356/354/352	UX	SAINTES	8 RUE DU CHAMP DE TIR	17/05/2019	2019	707	147 047	207,99	Vendu de SCI à SCI . Terrain à bâtir sans bâtiment. EXCLU		
2	415/CR/500//	17	SAINTES	3 RUE DU CHAMPAUDUIT	12/02/2018		1071	245 000	228,76	Bâtiment de stockage comprenant bureaux et vestiaires, WC, vendu de SCI à SCI. EXCLU		
3	415//DT/382//	UX	SAINTES	9001 CRS HECTOR BERLIOZ	06/09/2019	1990	1853	1 400 000	755,53	Commerce vendu de SCI à SCI. Immeuble à usage de supermarché à enseigne "INTERMARCHÉ", situé dans la ZAC des BOIFFIERS, comprenant un bâtiment de 1 853 m ² SHON dont 1387 m ² de surface de vente. L'immeuble est loué à usage commercial pour le supermarché. Le loyer annuel est un loyer égal à 1,6 % du CA TTC de l'intermarché hors gaz, hors carburants avec un minimum de 92 250 €/an et un maximum de 103 103 €/an et pour la pharmacie dans le bâtiment le loyer est de 31 427,45 €/an HT.	1480,2	945,81
4	415//BR/407//A25//A20//28//A16//A17//A44//A45	UB b	SAINTES	36 CRS DU MARECHAL LECLERC	05/03/2019		1650	800 000	484,85	Commerce vendu de SCI à SARL. Un ensemble immobilier sur deux niveaux avec en RDC un sas d'entrée, magasin, réserve d'approche, local, et auvent sur l'arrière, et à l'étage, bureau, WC, vestiaire. Important parking pour la clientèle. Libre de toute occupation.		
5	415//AL/419//A20//384//408//393//389//411//A10//409	UX	SAINTES	9019 LE DOMAINE DE TERREFORT	29/08/2018	1990	740	395 000	533,78	Commerce vendu de SCI à SCI. Ce bien est à usage d'entrepôt et de commerces de produits alimentaires et non alimentaires. Il est loué au profit de la Sté Saintes Abbaye Maine pour un usage commercial pour un loyer HC de 39 600 €.		
6	336//ZI//61//	UX	SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	1 ZC LA BOBINERIE	01/02/2019		851	500 000	587,54	Commerce vendu de SCI à SCI. Un Immeuble à usage commercial d'une surface couverte de 851 m ² environ avec terrain et stationnements autour situé dans le lotissement de la ZAC des Charriers. Le loyer annuel est 60 000 € HC. A usage de restauration et traiteur avec vente à emporter.		
BNDP 1	299//BI//11//10	UM cv	ROCHEFORT	10 AV WILLIAM PONTY	26/12/2017	1964	1162	800 000	688,46	Vendeur le groupe LIDL à EPFNA par voie de préemption. Un bâtiment anciennement à usage de magasin alimentaire d'une surface de plancher de 1 162 m ² dont une surface de vente de 741 m ² et 421 m ² de réserve et surfaces annexes sur une parcelle de 3 382 m ² .	825,2	969,46
DIA	283//AT 606//608//609//612//613	UX	PONS	RUE DES GENETS	28/09/2020		510	977 332	1916,34	L'acte n'est pas encore publié sous BNDP. Bâtiment à usage commercial enseigne BRICOMARCHÉ composé d'une surface de vente de 510 m ² avec local de réserve, locaux techniques, bureaux et locaux sociaux et sanitaires sur parcelles d'une superficie totale de 12 280 m ² . Ce même bâtiment avait été acquis le 22/09/2017 au prix de 300018,60 € soit 588,27€/m ² .		
BNDP 3	415//DM 349//350//351//352	UB b	SAINTES	29 COURS DU MARECHAL LECLERC	18/12/2020		650	1 309 000	2013,84	Vendu par l'enseigne " les mousquetaires (Intermarché), ce magasin commercial d'une surface de 650 m ² est occupé par l'enseigne "NETTO" dans un secteur proche du centre-ville et bénéficiant d'un effet de vitrine certain en raison de son positionnement sur une artère pénétrante de la ville.		
BNDP 4	415//AL380//381//382//456//646	UX	SAINTES	LA BAUCHE	28/10/2020	2018	1918	5 387 000	2808,65	Construction récente de 2018 d'une grande surface à enseigne LIDL avec une surface de vente de 998 m ² , une surface totale 1918 m ² et 123 places de parking. Les parcelles avaient été acquises par acte de vente du 21/08/2017 et constituées un ensemble immobilier, désaffecté au moment de la vente, consacré à l'élevage de poules pondeuses. L'acte de vente fait état d'une valeur de 180 €/m ² de terrain EXCLU en raison du caractère extrêmement récent du bâti.	1182	
BNDP 5	299//BI//11//10	UM cv	ROCHEFORT	10 AV WILLIAM PONTY	18/12/2020	1964	1162	824 196	709,29	Revente du terme n°6 par l'EPFNA à la commune de Rochefort. Le descriptif du bâtiment est inchangé. A savoir un bâtiment anciennement à usage de magasin alimentaire d'une surface de plancher de 1 162 m ² dont une surface de vente de 741 m ² et 421 m ² de réserve et surfaces annexes sur une parcelle de 3 382 m ² . Devenu un salon de thé dansant, loué au titre d'une COP. Les éléments locatifs n'ont été repris en raison du caractère associatif de l'occupant. Pour info, la redevance annuel est de 18 000 €.	825,2	998,79

961,20 Moyenne après exclusion des termes n° 1, 2 et BNDP4. 971,35

698,88 Médiane après exclusion des termes n° 1, 2 et BNDP4. 969,46

* Les données figurant dans les actes ont été harmonisées afin d'améliorer la pertinence de la comparaison. En effet, dans certains actes, la surface de référence retenue s'appuyait sur la surface de vente alors que dans d'autres c'est la surface utile qui était retenue. De plus, sur les termes pour lesquels l'acte de vente permettait de distinguer la surface de vente et la surface totale, il a été calculé une surface pondérée sur la même base que celle traditionnellement retenue en matière d'évaluation de grandes surfaces commerciales à savoir une pondération de 0,2 pour les locaux autres que les surfaces de vente qui sont le critère prédominant en matière de valorisation des grandes surfaces commerciales.

Il ressort de cette première approche que la valeur moyenne/m² de surface utile est de 961,20 € ce qui, appliqué à la surface utile de 1 229,10 m², donne une valeur vénale de 1 181 410,92 € arrondie à **1 181 000 €**.

Avec une valeur médiane de 698,88 €/m², on obtient la valeur de 858 993,41 € arrondie à **859 000 €**.

En calculant une valeur à partir du prix moyen/m² de la surface pondérée, soit 971,55 €/m² (surface de vente + Autres surfaces x 0,2), on constate une valeur vénale de **869 168,07 arrondie à 870 000 €** (Surface de vente de 811 m² + 418,10 m² x 0,2) et une médiane de 969,46 €/m² pour une valeur de 867 356,47 arrondie à **867 000 €**. Par ailleurs, il est observé la convergence de critères similaires des trois termes retenus

8.1.2. Méthode par le revenu brut

Parmi les termes de comparaison issus de l'application "estimer un bien", on recense trois actes de ventes permettant de relever des valeurs locatives.

TC N°	Ref. Cadastres	Zonage PLU	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe	Loyer annuel	TAUX	Ration €/m ²
3	415/DT/382//	UX	SAINTES	9001 CRS HECTOR BERLIOZ	06/09/2019	1853	1 400 000	755,53	Commerce vendu de Sci à SCI. Immeuble à usage de supermarché à l'enseigne "INTERMARCHÉ", situé dans la ZAC des BOIFFIERS, comprenant un bâtiment de 1 853 m ² SHON dont 1387 m ² de surface de vente. L'immeuble est loué à usage commercial pour le supermarché. Le loyer annuel est un loyer égal à 1,6 % du CA TTC de l'intermarché hors gaz, hors carburants avec un minimum de 92 250 €/an et un maximum de 103 103 €/an et pour la pharmacie dans le bâtiment le loyer est de 31 427,45 €/an HT. Hypothèse basse	123677	8,83	66,74
3									Même bien hypothèse haute d'un loyer de 134 530 €/an	134530	9,21	69,67
5	415//ALJ 419//420/384/40 8/393/393/389/4 11/410/409	UX	SAINTES	9019 LE DOMAINE DE TERREFORT	29/06/2018	740	395 000	533,78	Commerce vendu de SCI à SCI. Ce bien est à usage d'entrepôt et de commerces de produits alimentaires et non alimentaires. Il est loué au profit de la Sté Saintes Abbaye Maine pour un usage commercial pour un loyer HC de 39 600 €.	39000	9,87	52,70
6	336//ZI/61//	UX	SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	1 ZC LA BOBINERIE	01/02/2019	851	500 000	587,54	Commerce vendu de SCI à SCI. Un immeuble à usage commercial d'une surface couverte de 851 m ² environ avec terrain et stationnements autour situé dans le lotissement de la ZAC des Charriers. Le loyer annuel est 60 000 € HC. A usage de restauration et traiteur avec vente à emporter.	60000	12,00	70,50
				loyer	77 814,32 €/an	Hypothèse basse		Taux de rendement brut	10,24	Valeur vénale		
Appliqué à la surface de 1229,10 m ²				Loyer	80 223,36 €/an	Hypothèse haute		Ratio €/m ² – Valeur locative/m ² /an	63,31	759 905,47 €		
				loyer	79 018,84 €/an	Hypothèse intermédiaire		Taux de rendement brut	10,49	Valeur vénale		
								Ratio €/m ² – Valeur locative/m ² /an	65,27	764 760,34 €		
									10,37	Valeur vénale		
									64,29	761 994,60 €		

Les valeurs hautes et basses étant très proches, il sera retenu, dans notre synthèse, la valeur intermédiaire de 761 994,60 € arrondie à **762 000 €**.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Rappel des valeurs :

Méthode de comparaison à partir de la moyenne €/m² de SU : 1 181 000 €
 Méthode de comparaison à partir de la médiane €/m² de SU : 859 000 €

Méthode de comparaison à partir de la moyenne €/m² de SUP : 870 000 €
 Méthode de comparaison à partir de la médiane €/m² de SUP : 867 000 €

Méthode par le rendement brut : 762 000 €

Il est observé que la valeur médiane en SU est proche des valeurs issues de la méthode par comparaison en surface pondérée. Par ailleurs la valeur médiane calculée à partir de la surface pondérée correspond au même type de bien, s'agissant d'un magasin "LIDL" avec une surface de vente quasiment identique, situé dans une agglomération similaire à celle de Saintes. Cette valeur apparaît très pertinente.

La valeur vénale calculée à partir du prix moyen de SU ne restitue la valeur liée au potentiel des surfaces de vente. En principe, ces valeurs sont écartées des pratiques d'évaluations.

Enfin, la méthode issue sur la méthode par le revenu brut ne peut être retenue en raison de l'absence de pertinence des termes et de l'indexation du loyer sur le chiffre d'affaires du terme n°1.

Par ailleurs, il apparaît aussi qu'une superficie de 1 169 m² est située en zone N, peu valorisable et peu exploitable, avec une parcelle appartenant à la commune entre les deux parcelles du propriétaire. De plus, il est rappelé que ce secteur de la ville n'offre pas une grande attractivité commerciale.

Aussi, afin de tenir compte de ces moins-values, il sera retenu la plus faible des trois valeurs cohérentes à savoir la valeur de **859 000 €**.

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 **859 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 % à la baisse**, en raison d'une faible exposition commerciale dans cette partie de la ville, ce qui porte la valeur minimale à **773 000 €**.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publique, L'adjoint à la Directrice du pôle métiers,



Stéphane PELÉ

Envoyé en préfecture le 30/05/2022

Reçu en préfecture le 30/05/2022

Affiché le



ID : 017-211704150-20220519-2022_72AQLIDL-DE

Echelle 1:24 419

